



# **Herzlich willkommen zur Informationsveranstaltung Baugebiet Markenfort**



# Gliederung

- 1. Begrüßung und Vorstellung der Teilnehmer**
- 2. Allgemeine Einführung**
- 3. Bebauungsplan Markenfort**
  - baurechtliche Festsetzungen und Freistellungsverfahren**
  - Entwässerung und wasserrechtliche Erlaubnis**
  - Erschließung und Freianlagen**
- 4. Wärmekonzept Baugebiet Markenfort**
- 5. Vergabekriterien und Vergabepreise**
- 6. Vergabeverfahren**
- 7. Inhalt der Kaufverträge**

# Allgemeine Informationen

- **Entwicklung des Gebietes seit 2017**
- **Erschließung über Kreuzung Lukaskrankenhaus**
- **Archäologie – zwei Jahre Verzögerung**
- **besondere Baugrundverhältnisse (Plaggenesch)**
- **Erschließung in Form Teilanschluss: nur Schmutzwasser**
- **Regenwasser versickert auf den Grundstücken und im Gebiet!**
- **Jeder Eigentümer selbst verantwortlich!!!**

# Plaggenesch

- **Plaggenboden oder Eschboden**
- **durch Jahrhunderte durch Düngung entstanden**
- **sehr guter Mutterboden (Gartenboden)**
- **nicht tragfähig für Gebäude = Bodenaustausch notwendig**
- **Mächtigkeit zwischen 0,70 und 1,30 m**
- **Bodengutachten für Quartier wird zur Verfügung gestellt**



# Bebauungsplan Nr. 190\_Markenfort



## Eckpunkte der Planung:

- zentrale Grünfläche mit Spielplatz
- Erhalt der Bäume entlang der Gebietsgrenze
- Fuß- und Radwegverbindung vom Am Schwartenkamp bis in die Innenstadt
- Lärmschutzmaßnahme im Südosten des Gebiets
- Erschließung für den motorisierten Verkehr ausschließlich über die Straße Zum-Lukas-Krankenhaus





- **offene Bauweise**
- **Dachbegrünung für Flachdächer**
- **Pflanzgebot in Gärten u. Vorgärten**
- **Baumerhalt auf privaten Grünflächen**
- **Nutzung von Solartechnik**

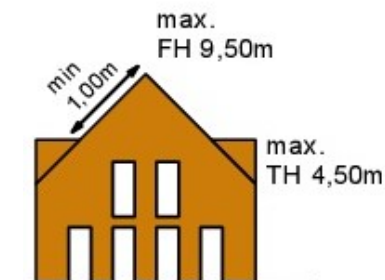




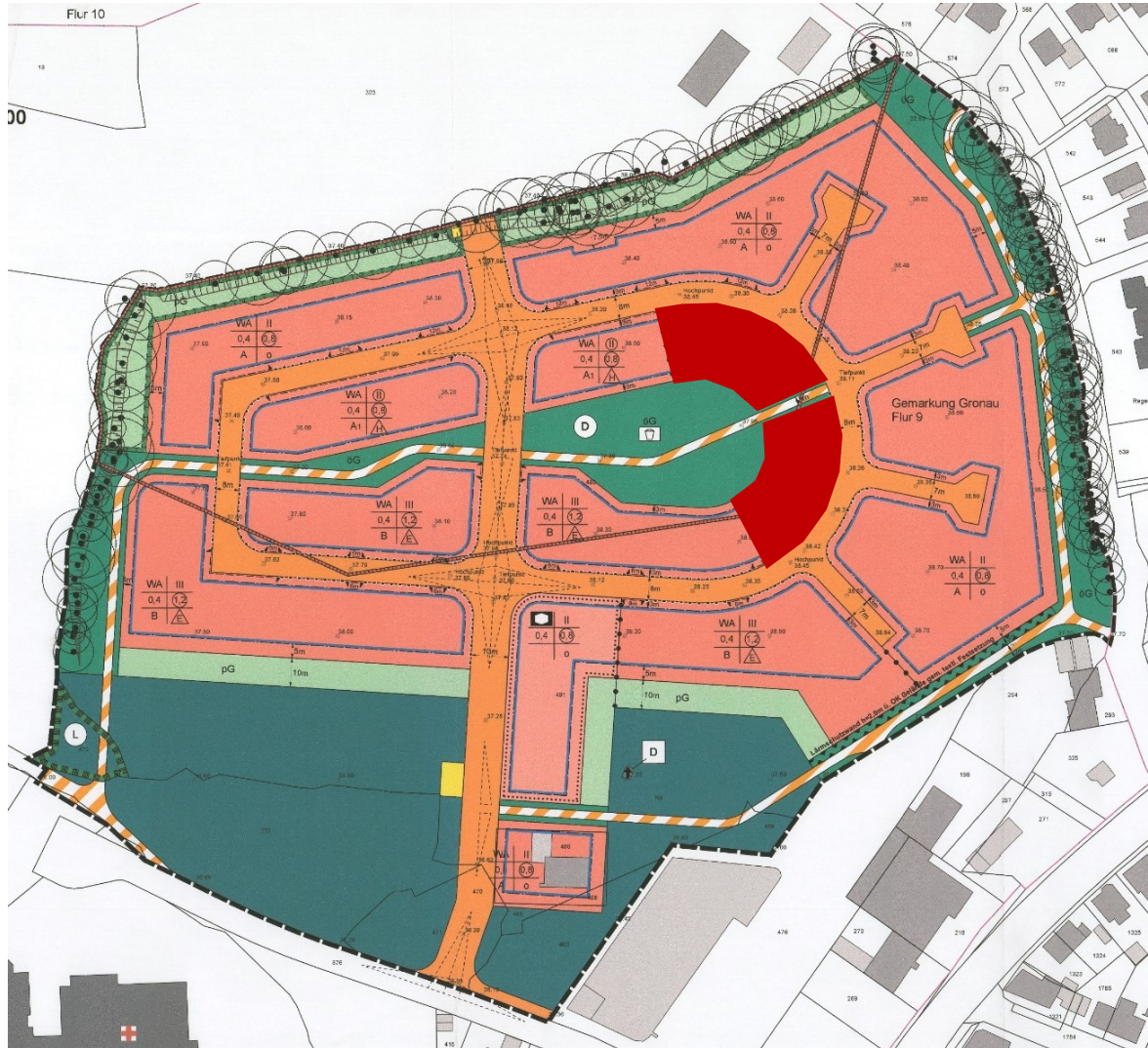


## Einfamilien- u. Doppelhäuser

- **max. 2 Wohneinheiten** je Einzelhaus und DHH
- **max. 2 Vollgeschosse**
- **Satteldach:** Firsthöhe max. 9,50 m  
Traufhöhe max. 4,50 m
- **Flachdach:** OK Gebäude max. 6,50 m

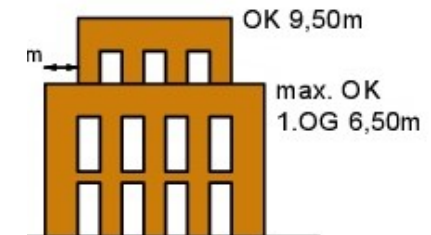
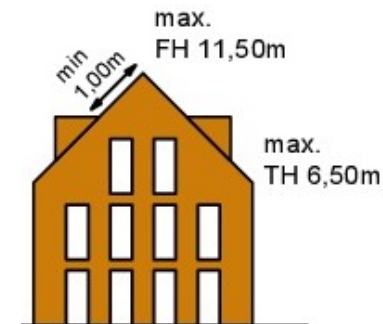






## Einfamilien- u. Doppelhäuser

- **max. 2 Wohnheiten** je Einzelhaus und DHH
- **zwingend 2 Vollgeschosse**
- **Satteldach:** Firsthöhe max. 11,50 m  
Traufhöhe max. 6,50 m
- **Flachdach:** OK Gebäude max. 9,50 m  
OK 1. OG max. 6,50 m

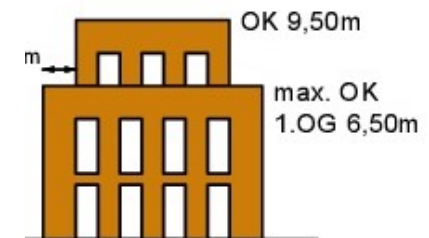
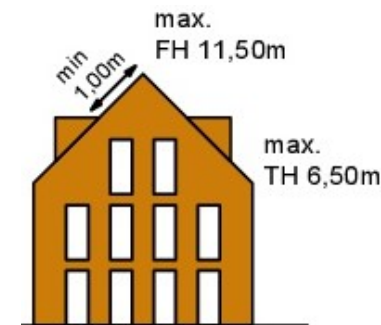






## Hausgruppen

- **max. 2 Wohnheiten** pro Reihenhausscheibe
- **zwingend 2 Vollgeschosse**
- **Satteldach:** Firsthöhe max. 11,50 m  
Traufhöhe max. 6,50 m
- **Flachdach:** OK Gebäude max. 9,50 m  
OK 1. OG max. 6,50 m

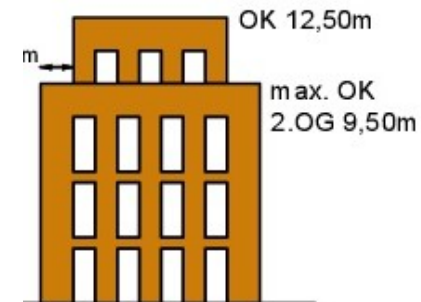






## Mehrpersonenwohnen

- Keine Einschränkung von Wohneinheiten
- max. 3 Vollgeschosse
- Flachdach: OK Gebäude max. 12,50 m  
OK 2. OG max. 9,50 m





## Kindergarten

- max. 2 Vollgeschosse
- 6 Gruppen-Anlage
- Träger CJD





# Erläuterung Genehmigungsfreistellung Verfahrensablauf



# Genehmigungsfreistellung / Baugenehmigung

## *2 Möglichkeiten*

- **Genehmigungsfreistellung (§ 63 BauO NRW)**
- oder
- **Baugenehmigung (§ 64 BauO NRW)**



# Genehmigungsfreistellung (§ 63 BauO NRW)

## Grundlagen

Ein Bauvorhaben (u. a. für Wohngebäude der Gebäudeklasse 1 bis 4, sonstige Gebäude der Gebäudeklasse 1 und 2 und Nebengebäude und Nebenanlagen) ist baugenehmigungsfrei gestellt, wenn

- es im **Geltungsbereich eines Bebauungsplans** liegt
- **Erschließung** im Sinne des Baugesetzbuches gesichert ist  
(u.a. wasserrechtliche Genehmigung nach § 8 WHG für Ableitung des Oberflächenwasser)
- es den **Festsetzungen des Bebauungsplans** und den Regelungen örtlicher Bauvorschriften **nicht widerspricht** oder es keiner Ausnahme oder Befreiung nach § 31 des Baugesetzbuches erfordert
- es **keiner Abweichung** nach § 69 Bauordnung NRW bedarf
- die Gemeinde nicht innerhalb der Monatsfrist erklärt, dass das vereinfachte Baugenehmigungsverfahren durchgeführt werden soll

# Genehmigungsfreistellung (§ 63 BauO NRW)

## *Ablauf Verfahren*

- Unterlagen werden durch Entwurfsverfasser eingereicht
- Prüfpflicht besteht **nicht** durch die Gemeinde oder Bauordnung, **daher obliegt eine hohe Verantwortlichkeit dem Bauherren und Entwurfsverfasser.**
- Sollten Unterlagen vollständig und in Ordnung sein:  
Gebäude ist nach einem Monat genehmigungsfreigestellt
- Sollten Unterlagen nicht vollständig oder mangelhaft sein:  
Information und anschließende Rücksendung des Antrags oder Überleitung in Baugenehmigungsverfahren



# Genehmigungsfreistellung (§ 63 BauO NRW)

## *Vor- und Nachteile*

- + schnelles Verfahren**
- + geringe Kosten**
- Keine Kontrolle durch die Bauordnung**

# Vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren (§ 64 BauO NRW)

## *Grundlagen*

Formelles Baugenehmigungsverfahren, bei der die Bauordnung die Übereinstimmung mit dem Baugesetzbuch, Teilen der Bauordnung und örtlicher Bauvorschriften überprüft.

Baugenehmigungsverfahren ist **zwingend erforderlich**, wenn **Voraussetzungen des Freistellungsverfahrens nicht erfüllt** werden können.

# Vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren (§ 64 BauO NRW)

## ***Vor- und Nachteile***

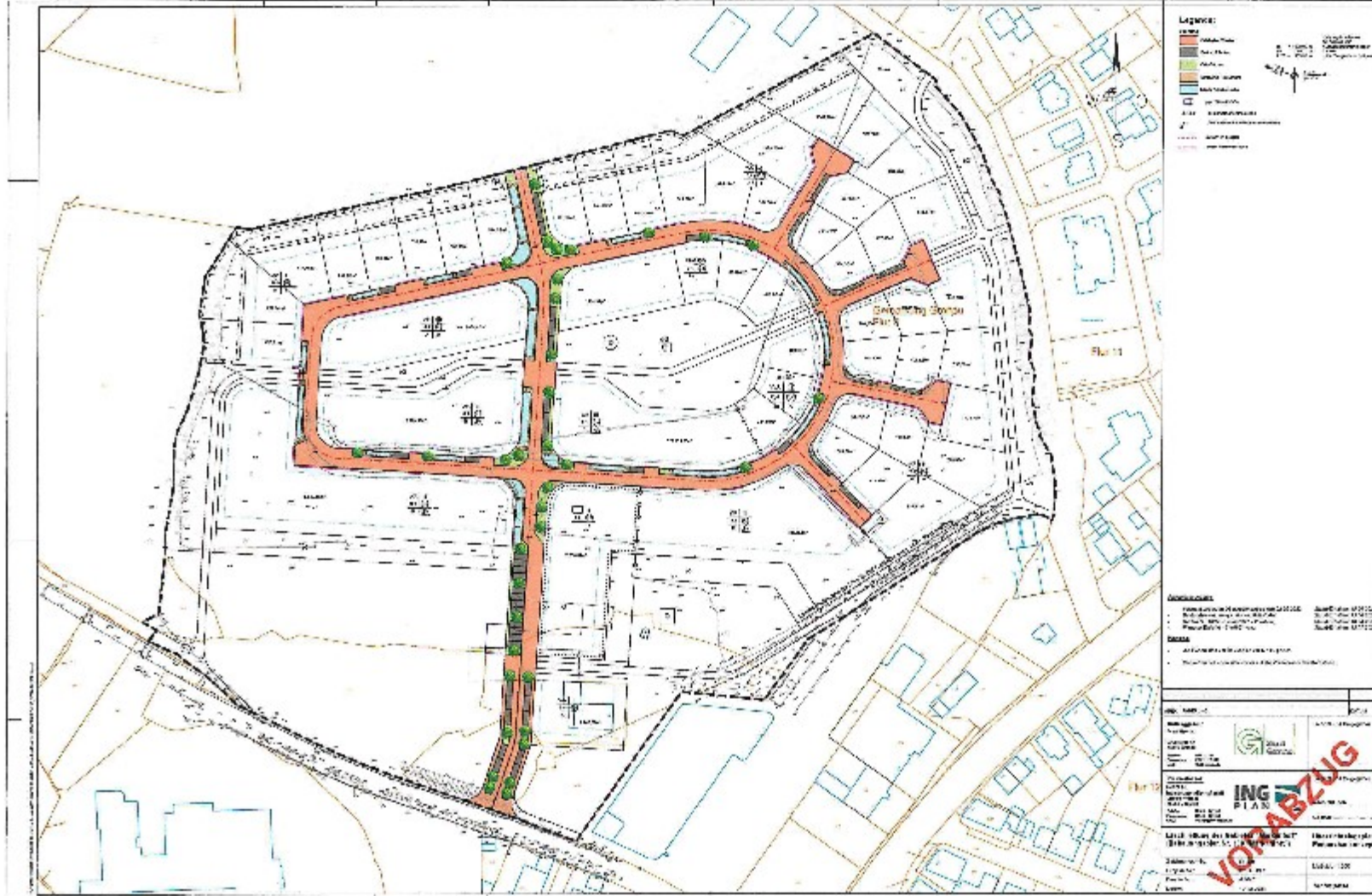
- + Rechtssicherheit für den Bauherrn durch Kontrolle durch die Bauordnung**
- höhere Kosten**
- zeitintensiver**



# Baurecht über Genehmigungsfreistellung

- **Aber: Versickerung vor Ort erfordert **wasserrechtliche Genehmigung****
- **Wartezeiten bei kleineren Baugebieten auf wasserrechtliche Genehmigungen bis zu 6 Monaten**
- **Konsequenz: Bauaufsicht muss in Genehmigungsverfahren überleiten – führt zu teureren Genehmigungsgebühren**

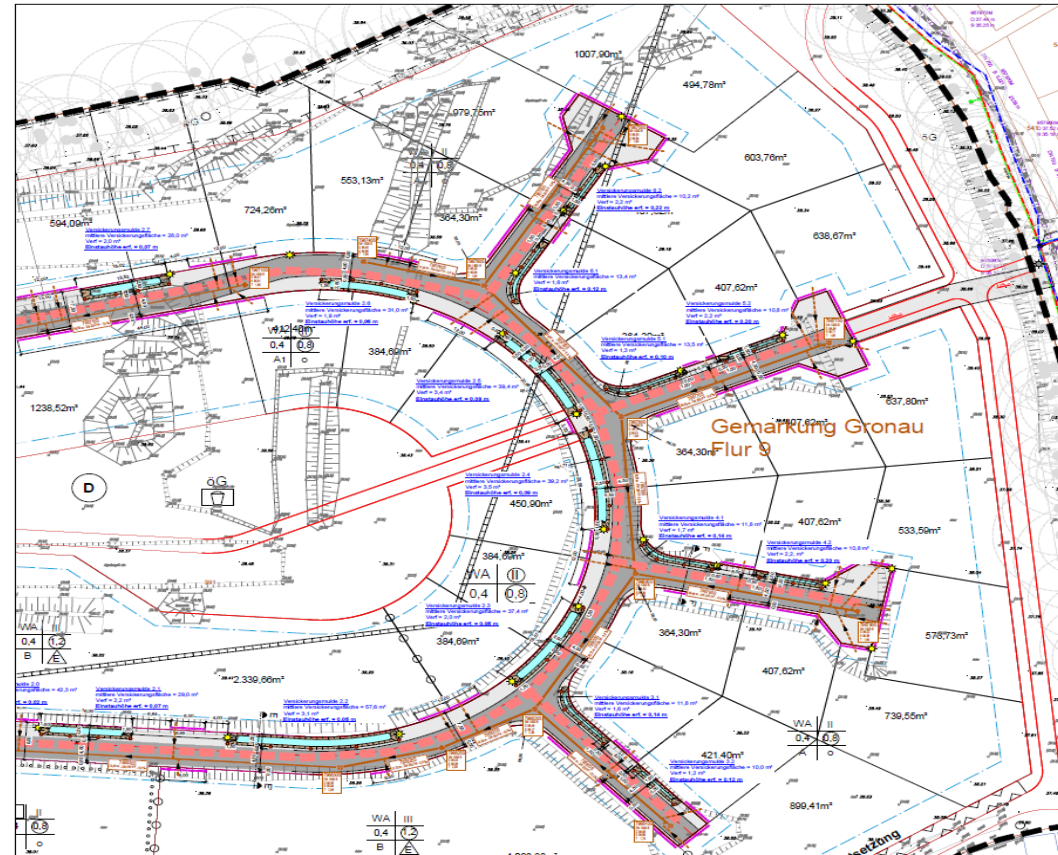
# Endausbau nach Fertigstellung



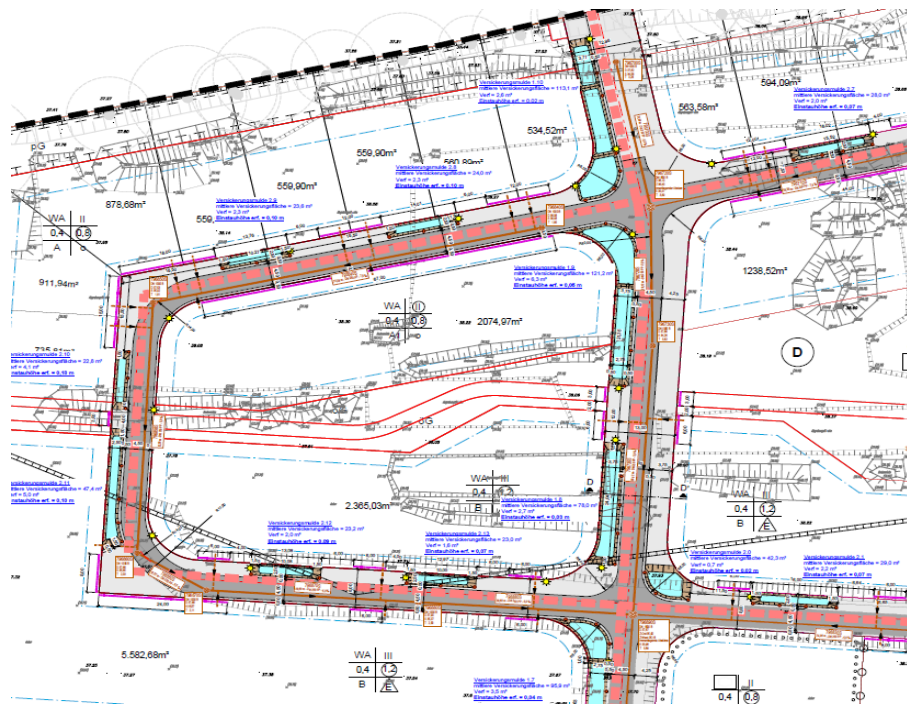
## Endausbau:

- Endausbauplanung **für jedes Grundstück** fertig
- mögliche Grundstückszufahrten festgelegt
- Standorte für Rigolen und Versickerungsmulden liegen fest
- Verantwortung der Bauherren/Eigentümer für Erhalt der Infrastruktur

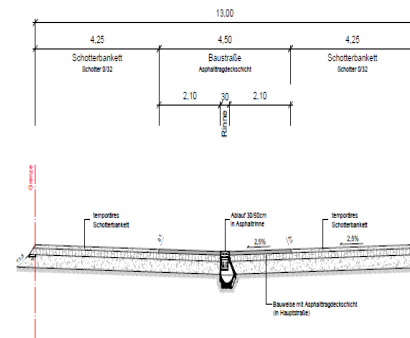




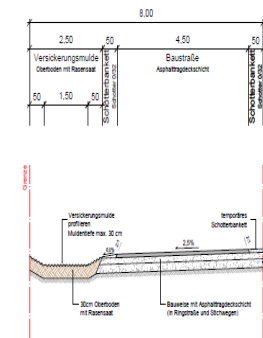
# Baustraße



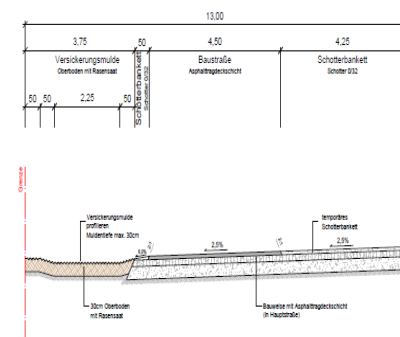
Schnitt C-C'



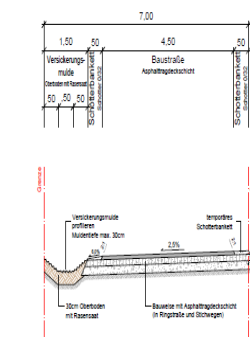
Schnitt E-E'



Schnitt D-D'



Schnitt F-F'



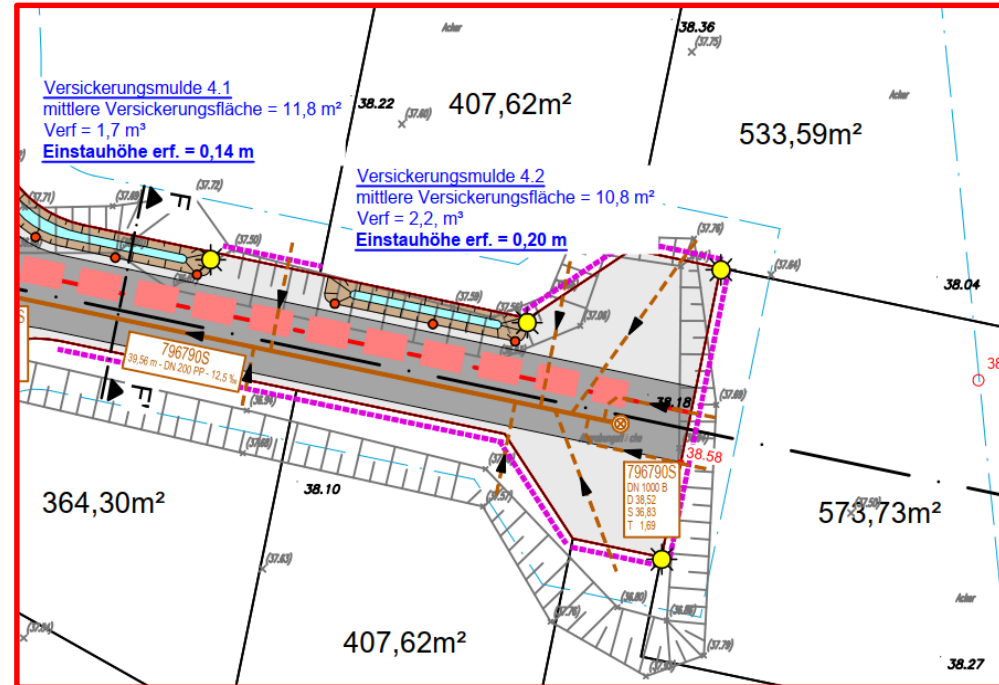
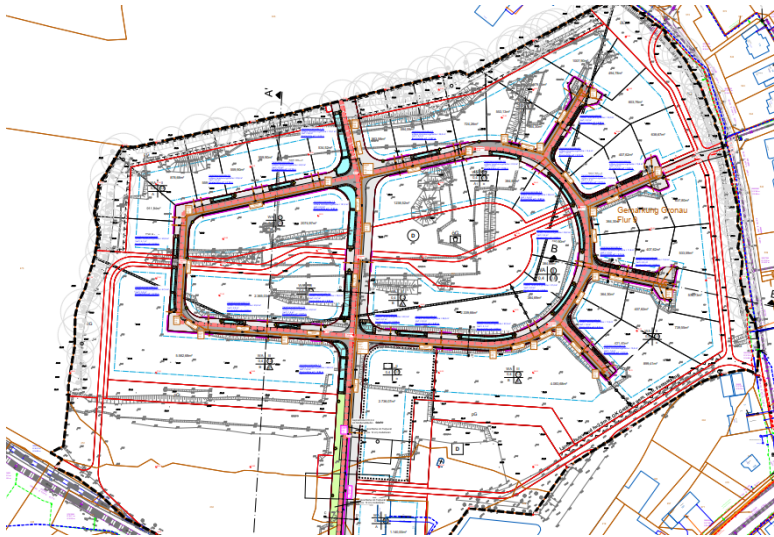
# ENTWÄSSERUNG

## Auszug B-Plan Nr. 190

### 11.0 Oberflächenentwässerung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Im gesamten Plangebiet ist das auf den befestigten Flächen sowie den Dach- und Terrassenflächen anfallende Regenwasser durch bauliche oder technische Maßnahmen durch Versickerung den natürlichen Wasserkreislauf zuzuführen. Auf den für eine Bebauung vorgesehenen Flächen ist die Versickerung auf dem jeweiligen Baugrundstück sicherzustellen. Die Planung, der Bau und der Betrieb der Versickerungsanlagen hat nach dem DWA-Regelwerk DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ zu erfolgen. Für den Bau und den Betrieb der Versickerungsanlagen ist gem. § 8 WHG ein Wasserrechtsantrag beim Kreis Borken (Untere Wasserbehörde) zu stellen. Die Errichtung von zulässigen Sammelvorrichtungen für Nutzwasser (z.B. Zisternen oder sonstigen Speichern) bzw. die Entnahme von Brauchwasser bleibt hiervon unberührt.



### Abwassertechnische Erschließung

- Herstellung SW-Kanal mit Grundstücksanschlussleitungen durch Abwasserwerk
- Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu versickern  
→ kein RW-Kanal vorhanden!
- Fehlan schlüsse (RW an SW) sind strengstens untersagt



# GRUNDSTÜCKS ENTWÄSSERUNG

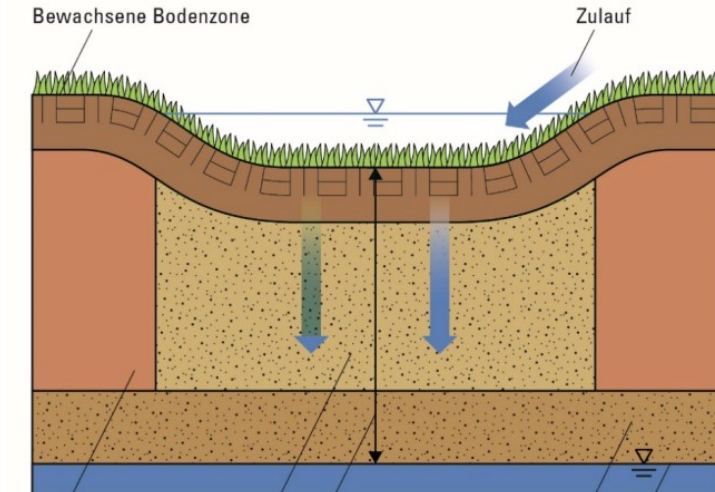
## Beispielhafte Versickerungsanlagen

### Schmutzwasser

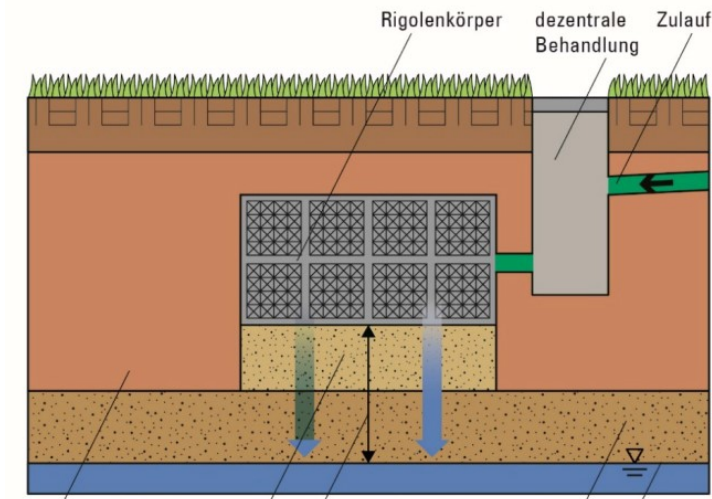
- Abwasserwerk der Stadt Gronau, Herr Hönl, 02562/717-904, [t.hoenl@stadtwerke-gronau.de](mailto:t.hoenl@stadtwerke-gronau.de)
- Planauskunft über Lage der Grundstücksanschlussleitung beim Abwasserwerk anfragen
- Entwässerungsantrag beim Abwasserwerk einreichen ([Formular](#) verwenden)

### Niederschlagswasser

- Kreis Borken, Frau Gosling, 02861/681-7078, [e.gosling@kreis-borken.de](mailto:e.gosling@kreis-borken.de)
- Einleitungsantrag gem. § 8 WHG beim Kreis Borken einreichen ([Formular](#) verwenden)
- **Oberflächige Abflüsse Richtung Nachbargrundstück und/oder Straße sind unzulässig!**



Versickerungsmulde



Versickerungsrigole



## Reihenfolge:

- erst wasserrechtliche Genehmigung  
(Fachplaner notwendig)

dann

- Genehmigungsfreistellung  
(entsprechende Absicherung erfolgt in den Kaufverträgen)





# Wärmekonzept Baugebiet Markenfort

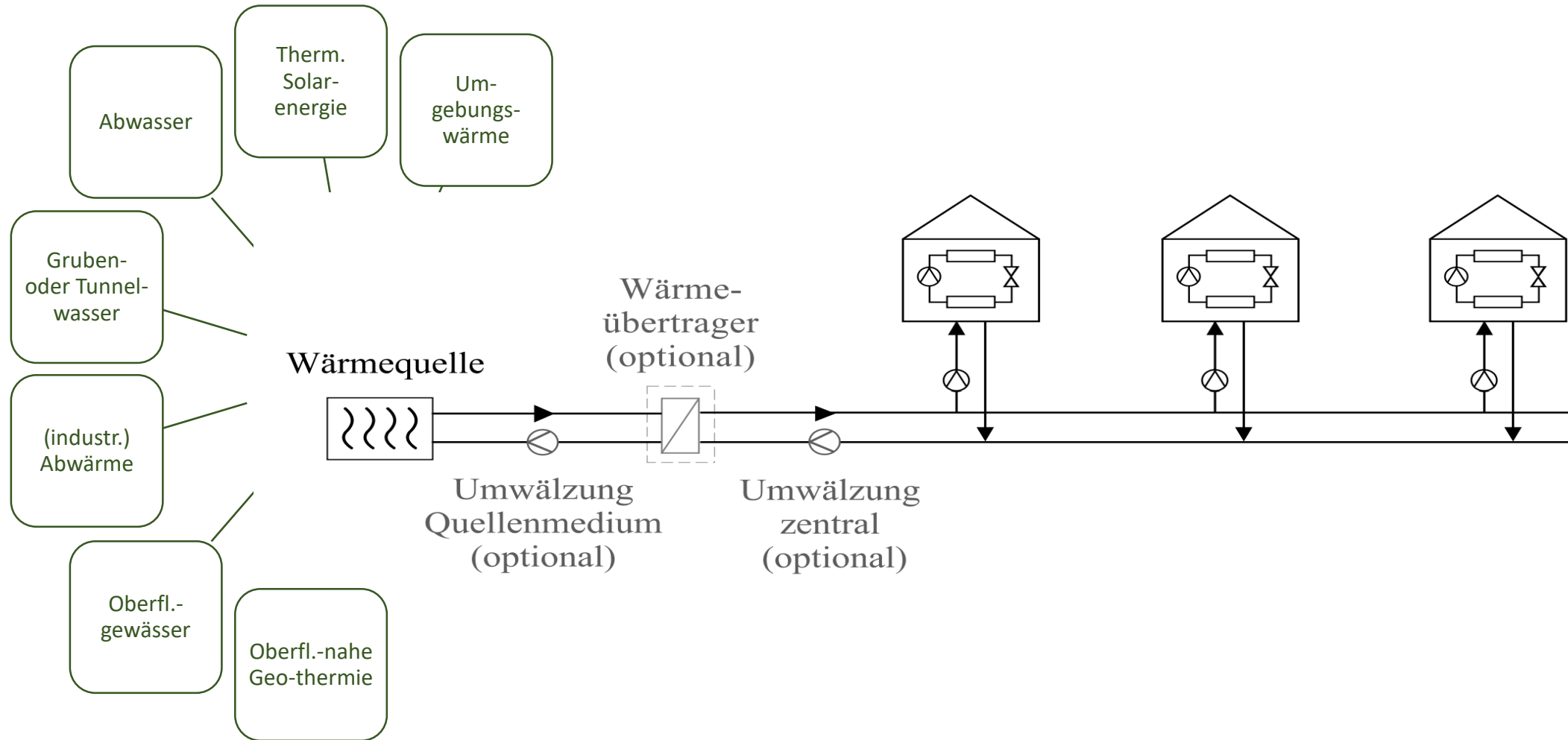


KI-generiert

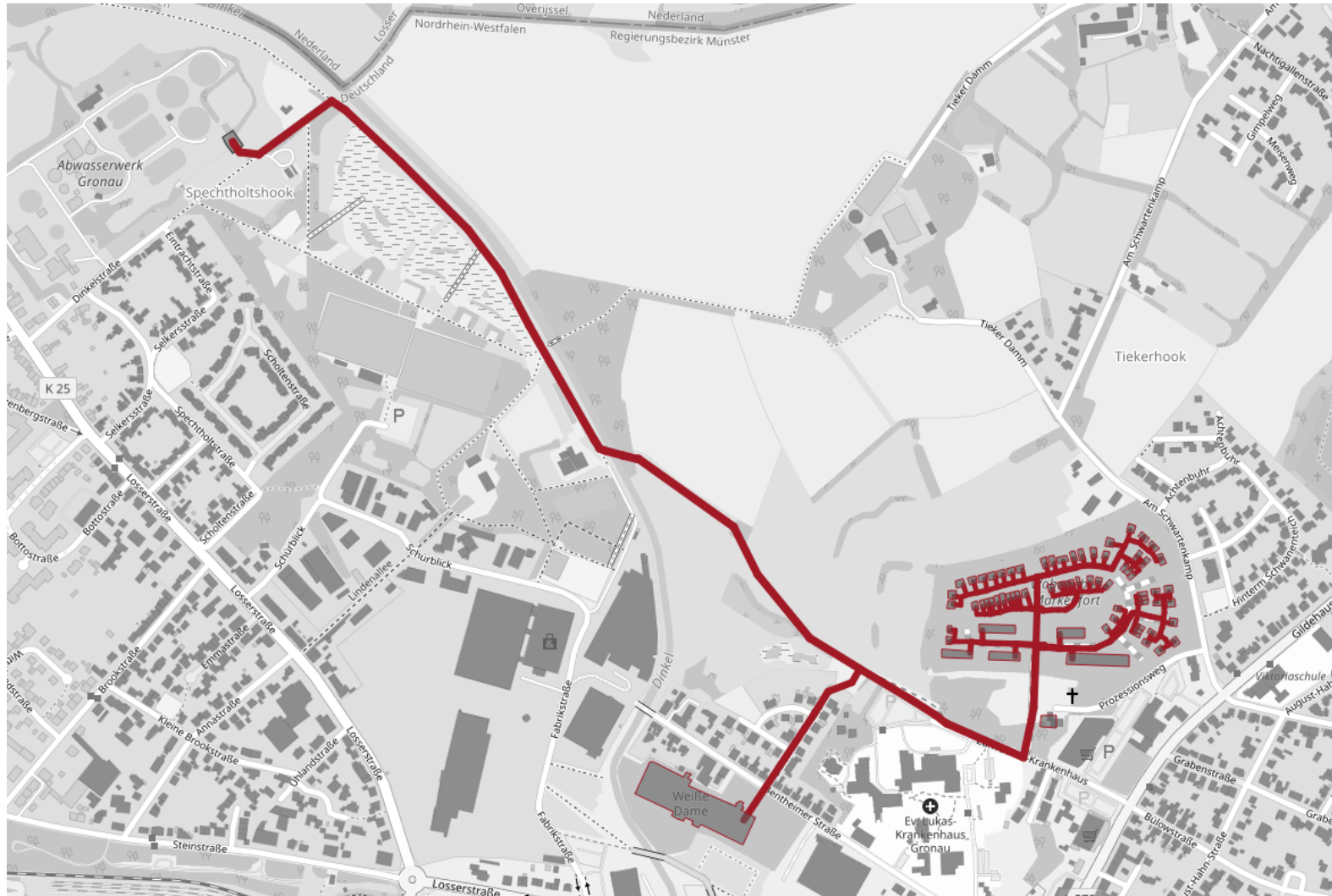




# Wärmekonzept Baugebiet Markenfort



# Wärmekonzept Baugebiet Markenfort



**Finanziert von der  
Europäischen Union**  
NextGenerationEU

Gefördert durch:



**Bundesministerium  
für Wirtschaft  
und Energie**

aufgrund eines Beschlusses  
des Deutschen Bundestages

# Grundstücksaufteilung



Bebauungsplan Nr. 190

Entwurf Grundstücksaufteilung

15.05.2025



# Kaufpreise = Inklusivpreis

- **Grundstückskaufpreis**
- +
- **Ablösebeitrag für**
  - **Erschließung**
  - **Kanalanschlussbeitrag**
  - **Beitrag nach § 8a BNatSchG (ökologischer Ausgleich)**
- +
- **Kosten der Vermessung**

# Vergabevarianten bezüglich der Grundstücke

1. Vergabe von Einfamilien- und Doppelhausgrundstücken nach den Vergabekriterien der Stadt Gronau (pink umrandet)
2. Vergabe von Einfamilien- und Doppelhausgrundstücken im Wege der freien Vergabe (gelb umrandet)
3. Vergabe von Grundstücken zur Bebauung mit Häusergruppen im Wege der Submission (grün umrandet)
4. Vergabe von Grundstücken zwecks Geschosswohnungsbau im Wege der Submission (blau umrandet)



Bebauungsplan Nr. 190

Entwurf Grundstücksaufteilung

15.05.2025

# Vergaberichtlinien der Stadt Gronau

- **Erwerb eines Grundstückes grds. durch jede natürliche Person möglich, die älter als 18 Jahre ist**
- **Ausgeschlossen sind Personen, die...**
  1. **bereits Eigentümer eines bebauten oder baureifen Grundstückes sind**
  2. **ein Nettovermögen über der dreifachen Höhe des Grundstückwertes haben**
- **Einkommensobergrenze liegt bei 45.000€ Jahresnettoeinkommen Einzelperson und 90.000 € netto Ehepaar (zzgl. evtl. Kinderfreibeträge)**
- **Bei Überschreitung der Einkommensobergrenze ist ein Kaufpreisaufschlag zu zahlen (zwischen 10 % und 50 %)**
- **Bewerbungen sind schriftlich unter Verwendung des von der Stadt Gronau bereitgestellten Bewerbungsbogen einzureichen**
- **Bei der Bewerbung können bis zu 4 Wunschbaugrundstücke angegeben werden**
- **Die Vergabe erfolgt unter Anwendung eines Punktesystems in dem soziale Kriterien und Ortsbezugskriterien berücksichtigt werden**
- **Bei Punktgleichheit entscheidet das Los**

<https://www.gronau.de/leben-in-gronau/wohnen-und-bauen/an-und-verkauf-von-grundstuecken/allgemeine-informationen/>



# Vergabepreis für Grundstücke mit Vergabekriterien / Vergabe nach den Richtlinien der Stadt Gronau

- **228 € je qm**



# Vergabepreis Geschosswohnungsbau

- Vergabe gegen Höchstgebot
- Mindestgebot:  
260,00 € / m<sup>2</sup>



# Vergabepreis Grundstücke EFH + DHH im Wege der freien Vergabe

- **mindestens  
260,00 € / m<sup>2</sup>**





# Vergabepreis Häusergruppen

- Vergabe gegen Höchstgebot
- Mindestgebot:  
260,00 € / m<sup>2</sup>



# Vertragliche Verpflichtung – Inhalt des Kaufvertrages

- **Grunddienstbarkeit zur Duldung/Nutzung der Wärmeversorgungsanlagen der Stadtwerke Gronau GmbH**
- **Absicherung/Vereinbarung im Kaufvertrag, dass eine wasserrechtliche Genehmigung vorliegen muss**
- **Bauverpflichtung innerhalb von 2 Jahren (bzw. 3 Jahre bei Beantragung von öffentlichen Mitteln)**
- **Bei Grundstücke in der Vergabe nach den Vergaberichtlinien der Stadt Gronau zusätzlich Verpflichtung zur Eigennutzung von mindestens 10 Jahren**

## Zeitschiene:

- **Beginn der Erschließung im August 2025 bis Frühjahr 2026**
- **Vermarktungsbeginn voraussichtlich 01.12.2025**
  - **Bewerbungen sind innerhalb von 14 Tagen bis zum 15.12.2025 einzureichen.**
  - **Anfang Januar sodann Mitteilung der Ergebnisse und Frist von 14 Tagen für die finale Zusage/Absage**
  - **Weitere 3 monatige Frist zur Einreichung einer Finanzierungsbestätigung**
  - **Finanzierungsbestätigung vor Beurkundung des Kaufvertrages zwingend erforderlich!**
- **Baustart Häuslebauer ca. Sommer 2026 (nach Abschluss sämtlicher Erschließungsarbeiten inkl. Wärmenetz)**





# Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit

