

Planzeichenerklärung

Nutzungsschablone

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

Art der baulichen Nutzung

(§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 der BauNVO)

WA	allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO)
----	--

Maß der baulichen Nutzung

(§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
0,4	Grundflächenzahl (GRZ)
0,7	Geschossflächenzahl (GFZ)

Bauweise

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

o	Offene Bauweise
—	Baugrenze (Überbaubare Grundstücksfläche)

Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

▼	Einfahrt
▼- - - - -▼	Einfahrtsbereich

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)

	Recyclingcontainer
--	--------------------

Grünflächen

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

oG	Öffentliche Grünfläche
pG	Private Grünfläche

Flächen für die Landwirtschaft und Wald

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

	Wald
--	------

Textliche Festsetzungen

Bebauungsplan Nr. 217 - 1. Änderung

"Bösinghof"
Stadtteil Epe

1.0 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)

- 1.1 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

- 1.2 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 BauGB, §16 BauNVO ff.)

2.1 Grundfläche

(§ 19 BauNVO)

Maßgebend für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche sind das festgesetzte allgemeine Wohngebiet sowie die private Grünfläche.

2.2 Höhe baulicher Anlagen

(§ 18 BauNVO)

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

Die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens darf nicht höher als 0,50 m über der angegebenen Höhe über Normalhöhennull (NHN) des dem Vorhaben nächstgelegenen Höhenbezugs punktes liegen.

2.2.1 Traufhöhe

Die Traufhöhe ist der Schnittpunkt zwischen den Außenflächen des aufstehenden Mauerwerks und der Oberkante Dachendeckung, unabhängig davon, in welcher Höhe sich die eigentliche Traufe und/oder Traufrinne befindet. Die Traufhöhe wird gemessen von der angegebenen Höhe über NHN des dem Vorhaben nächstgelegenen Höhenbezugs punktes.

Es wird eine maximale Traufhöhe von 51,00 m ü. NHN festgesetzt. Dies entspricht einer Traufhöhe ü. der Geländeoberfläche von ca. 6,50 m.

2.2.2 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 Höhenbezugs punktes.

Es wird eine maximale Firsthöhe von 54,50 m ü. NHN festgesetzt. Dies entspricht einer Firsthöhe ü. der Geländeoberfläche von ca. 10,0 m.

2.2.3 Sonstige Höhenfestsetzungen

Für Gebäude mit einem Flachdach gilt folgendes:

Die max. Gebäudehöhe (Oberkante der baulichen Anlage) darf eine Höhe von 54,50 m ü. NHN nicht überschreiten. Dies entspricht einer Höhe ü. der Geländeoberfläche von ca. 10,0 m.

Die Höhe der Dachkonstruktion des 1. Obergeschosses darf eine Höhe von 51,00 m ü. NHN nicht überschreiten. Dies entspricht einer Höhe ü. der Geländeoberfläche von ca. 6,50 m.

Ein Nicht-Vollgeschoss im 2. Obergeschoss ist nur als Staffelgeschoss wie folgt zulässig: Die Außenwände des Staffelgeschosses müssen allseitig mindestens 1,00 m gegenüber allen Außenwänden des darunterliegenden Geschosses zurücktreten. Ausnahmsweise kann für ein Treppenhaus davon abgewichen werden.

3.0 Örtliche Bauvorschriften

(§ 89 BauO NRW, § 9 Abs. 4 BauGB)

3.1 Dachformen

Im Plangebiet sind für Hauptgebäude nur symmetrische Satteldächer (SD) und Flachdächer (FD) zulässig.

3.2 Dachelemente

Dachelemente, wie Dachgauben, Dachaufbauten und Vorbauten (z.B. Zwerchgiebel) und Dacheinschnitte, dürfen in ihrer Summe max. 50 % der Gebäudelänge betragen. Als Gebäudelänge ist die Wandlänge von der Außenkante Giebelwand bis Außenkante Giebelwand zugrunde zu legen.

Der Abstand von Dachelementen zur Außenkante Giebelwand und von der Firstlinie der jeweiligen Dachschräge muss jeweils min. 1,0 m betragen. Die Ausdehnung einzelner Dachelemente darf eine Breite von 3,0 m nicht überschreiten.

3.3 Doppelhäuser

Doppelhäuser sind nur mit gleicher Dachform und Dachneigung zulässig. Die Gestaltung von Fassade und Dachelementen ist bei Doppelhäusern aufeinander abzustimmen.

4.0 Garagen und überdachte Stellplätze und Nebenanlagen

(§ 91 Nr.4 BauGB, § 12 BauNVO) (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 14 BauNVO)

Die Kronentraufbereiche der Bäume sind von Bebauung freizuhalten (vgl. Punkt 6.3). Darüber hinaus sind Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.

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 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 unterliegenden 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 Bauliche Anlagen und befestigte Flächen in Vorgärten

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

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.

6.2 Pflanzgebot in Vorgärten

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Die Vorgärten sind, soweit sie nicht für Hauszugänge, Stellplatz/Garagenzufahrten oder notwendige Stellplätze benötigt werden, wasserdrüchlässig (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.

6.3 Dachbegrünung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

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 intensiv 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 70% der jeweiligen Dachfläche umfassen.

- Eine Kombination der Begrünung mit aufgeständerten Anlagen zur Nutzung der Solarenergie ist zulässig.

- Nicht der vorgenannten Festsetzung unterliegenden Dächer mit einer Dachfläche von unter 15 qm.

6.3 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft / Einzelbaumschutz

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 i. V. m. Nr. 25a BauGB)

Die Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie die Kronentraufbereiche der festgesetzten Einzelbäume sind von baulichen Anlagen, Tiefbau, Versiegelungen, Aufschüttungen (z. B. während der Bauphase) und Abgrabungen freizuhalten. Sollte ein geschützter Baum abgegraben sein, ist dieser durch einen großkronigen Laubbau mit einem Stammumfang von min. 18-20 cm zu ersetzen.

7.0 Oberflächenentwässerung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Neben der Regenwasserentwässerung über das vorhandene Kanalnetz kann im gesamten Plangebiet das auf den befestigten Flächen sowie den Dach- und Terrassenflächen anfallende Regenwasser durch bauliche oder technische Maßnahmen durch Versickerung dem natürlichen Wasserkreislauf zugeführt werden (siehe der Begründung beigefügte Versickerungsuntersuchung). Auf den für eine Bebauung vorgesehenen Flächen ist die Versickerung auf dem jeweiligen Baugrundstück sicherzustellen. Die Errichtung der Versickerungsanlagen hat nach dem DWA-Regelwerk DWA-A 138-1 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“, Oktober 2024 zu erfolgen. Für den Bau und den Betrieb der Versickerungsanlagen ist mit der Genehmigungsbehörde abzustimmen und 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.

8.0 Grundstückszufahrt

Die öffentliche Grünfläche darf mit einer Zufahrt in einer Breite von 5,0 m überquert werden. Dieser Bereich ist in der Planzeichnung durch eine Markierung für den Einfahrtsbereich gekennzeichnet.

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 Bodendenkmälern ist der Stadt/Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Münster (Tel. 0251/591 8911), unverzüglich anzuzeigen. Das entdeckte Bodendenkmal und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Obere Denkmalbehörde die Entdeckungsstätte vorher f. reigt 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 NW). 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 sachgemäßen Bergung des Bodendenkmals sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden sind (§ 16 Abs. 4 Denkmalschutzgesetz NW).

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 eventueller 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 Artenschutz

Bauzeitenregelungen Gehölzbeseitigungen

Zur Vermeidung der Tötung von Vögeln und von übertagenden Fledermäusen wird darauf hingewiesen, dass Arbeiten an Gehölzen (Fällung/Beseitigung) nur in der Zeit vom 01.12. bis zum 28./29.02 unter ökologischer Baubegleitung durchgeführt werden dürfen (§ 39 Abs. 5 BNatSchG). Sträucher, Jungwuchs und Rankpflanzen können bereits ab dem 01.10. (außerhalb der Brutzeit von Vögeln) entfernt werden.

5.0 Der Planung zugrunde liegenden

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.

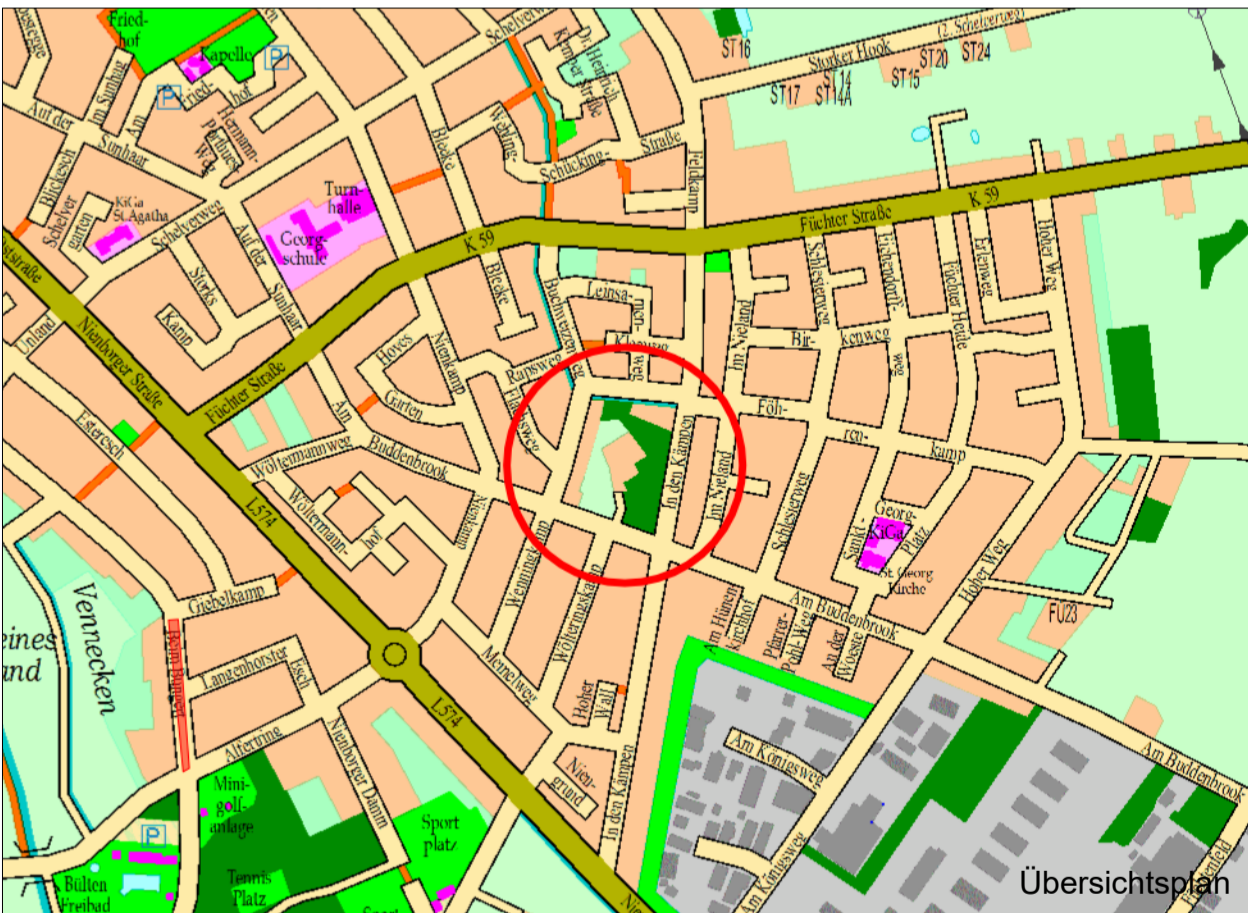
Ermächtigungsgrundlagen

1. 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)
2. 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)
3. 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)
4. 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)
5. 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)
6. 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)
7. Hauptsatzung der Stadt Gronau (Westf.) vom 28. Dezember 2010, in der Fassung vom 14. Dezember 2023



Stadt Gronau (Westfalen)

Regierungsbezirk Münster - Kreis Borken



Bebauungsplan Nr. 217 - 1. Änderung

"Bösinghof"

Stadtteil Epe

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

Plangrundlage: Liegenschaftskataster Stand 08/2025