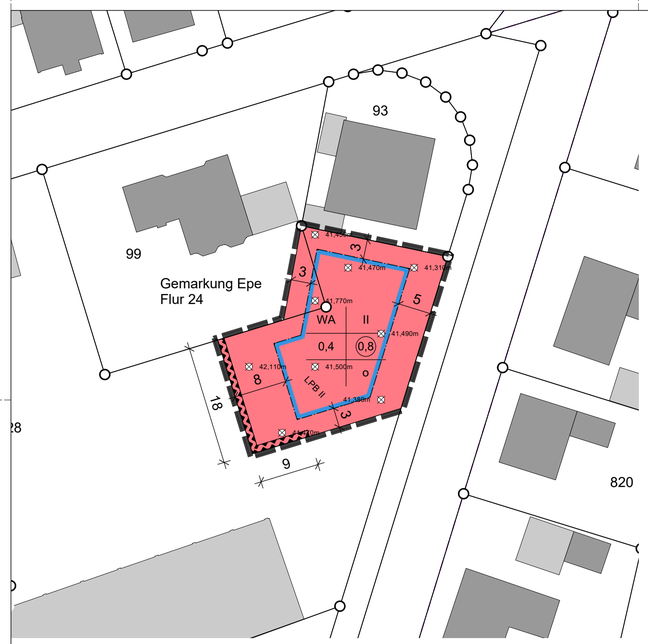


Planzeichenerklärung

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

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 BauBG, §§ 22 und 23 BauNVO)

o — Offene Bauweise

Baugrenze (Überbaubare Grundstücksfläche)

Darstellungen in der Planunterlage und zur Bestimmung der geometrischen Eindeutigkeit

Flurstücksgrenze

Flurgrenze

90 — Gebäude mit Hausnummer

Wirtschaftsgebäude/Garage

150 — Flurstücksnummer

Flur 25 — Flurnummer

Bemaßungslinie

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschtz (Lärmschutzwand) (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB)

42,35 — Geländehöhe über Normalhöhennull (NHN) in Meter (§ 9 Abs. 2 und 6 BauGB)

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

Textliche Festsetzungen

Bebauungsplan Nr. 255
"Schillerstraße / Riekenhofweg"
Stadtteil Epe

1.0 Art der baulichen Nutzung
(§ 9Abs.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.

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 Erdgeschossfuß-bodens darf nicht höher als 42,50 m ü. NHN über Normalhöhennull (NHN) des dem Vorhaben nächstgelegenen Höhenbezugspunktes liegen.

Es sind nur Gebäude mit einem **Flachdach** zulässig.

Die max. Gebäudehöhe (Oberkante der baulichen Anlage) darf eine Höhe von 49,00 m ü. NHN nicht überschreiten. Dies entspricht einer Höhe ü. der Geländeoberfläche von ca. 6,50 m.

3.0 Garagen und überdachte Stellplätze und Nebenanlagen
(§ 91 Nr.4 BauGB, § 12 BauNVO)
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 14 BauNVO)
Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen sind in dem Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie des Riekenhofwegs und der der vorderen Baugrenze unzulässig.

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 50 % mit Photovoltaikmodulen auszustatten.

Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierenden Solarmindest-fläche 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 BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 15 i. V. m. Nr. 25a BauGB)

5.1 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.

5.2 Pflanzgebot in Vorgärten
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
Die Vorgärten sind, soweit sie nicht für Hauszugänge, Stellplatz/Garagenzufahrten oder notwendige Stellplätze benötigt werden, 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.

5.3 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 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 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.

6.0 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Zum Schutz vor Lärmeinwirkungen durch Gewerbelärm ist innerhalb des Plangebiete im Bereich der westlichen und südlichen Plangebietsgrenze zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen der Immissionsschutz für zum dauerhaften Aufenthalt bestimmte Gebäude durch eine mindestens 27 m lange Lärmschutzwand mit einer Höhe von 2,0 m über Geländeoberkante sicherzustellen.

In den Fassadenbereichen des geplanten Wohngebäudes mit Überschreitungen der Immissionsrichtwerte bzw. Orientierungswerte sind keine Immissionsorte mit schutzbedürftigen Nutzungen zulässig. Dies wird z. B. dadurch sichergestellt, dass die betroffenen schutzbedürftigen Nutzungen über nicht-öffenbare Fenster verfügen oder in einer Entfernung von 0,5 m vor den Fenstern Prallscheiben installiert werden.

Zum Schutz vor Lärmeinwirkungen durch den Gewerbelärm werden bei einer baulichen Errichtung oder baulichen Änderung von Räumen, die nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Die Lärmpegelbereiche zur Bestimmung des erforderlichen $R'_{w,ges}$ des Außenbauteils sind zu kennzeichnen.

Lärmpegelbereich (LPB)	Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)
I	55
II	60
III	65
IV	70
V	75
VI	80

Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises nach (DIN 4109-2) ermittelt wird, dass durch die Errichtung vorgelagerter Baukörper oder sonstiger baulicher Anlagen aufgrund der verminderten Lärmbelästigung geringere Anforderugnen an den Schallschutz resultieren.

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 reigibt 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 eventuell 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. Ist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnlich verfärbt oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und es ist unverzüglich der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe, Bezirksregierung Arnsberg (Tel.: 02331 6927-3885), durch die örtliche Ordnungsbehörde oder Polizei 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.

Verfahrensvermerke

Der Rat der Stadt Gronau hat in seiner Sitzung am 04.06.2025 gemäß §§ 1 Abs. 3 und 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans im Sinne des § 30 BauGB beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 02.10.2025 ortsüblich bekannt gemacht.

Ort und Dauer der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB wurden am 24.04.2026 bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans mit der dazugehörigen Begründung wurden in der Zeit vom XX.XX.XXXX bis einschließlich XX.XX.XXXX im Internet veröffentlicht.

Gronau, den XX.XX.XXXX

Der Bürgermeister
Im Auftrage

(Unterschrift)

Der Rat der Stadt Gronau hat den Bebauungsplan in seiner Sitzung am XX.XX.XXXX nach Prüfung der fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Gronau, den XX.XX.XXXX

Der Bürgermeister

(Unterschrift)

Der Bebauungsplan ist mit der Bekanntmachung vom _____ gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten.

Gronau, den _____

Der Bürgermeister
Im Auftrage

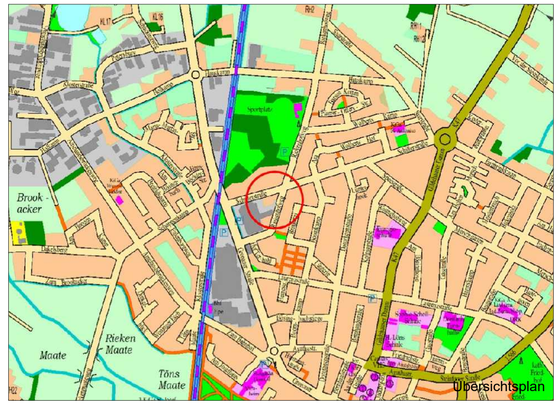
(Unterschrift)

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. 255

"Schillerstraße/Riekenhofweg"

Stadtteil Epe

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

Plangrundlage: Liegenschaftskataster Stand 04/2025

FD 461_Stadtplanung_Sibbing_April 2026