

Stadt Gronau
Herr Krafzik
Grünstiege 64

48599 Gronau

**Errichtung von zwei x drei Reihenhäusern
und zwei Doppelhaushälften
Boomkamp 42d ff.**

Sehr geehrter Herr Krafzik,

in Anlage erhalten Sie die Bauvoranfrage nebst Anlagen für oben genanntes Bauvorhaben.

Sollten Sie zur Beurteilung weiter Unterlagen oder Informationen benötigen, so bitte ich um Nachricht.

Wir bitten höflichst um Eingangsbestätigung, damit wir für weiteren Schriftverkehr Ihr Aktenzeichen benutzen können.

Ferner bitten wir um Zustellung der Genehmigung, gern auch als PDF.

Datum:
26.02.2026

An die untere Bauaufsichtsbehörde Stadt Gronau Bauordnung Grünstiege 64 48599 Gronau		Eingangsstempel der Bauaufsichtsbehörde	
PLZ Ort 48599 Gronau		Aktenzeichen	
<input type="checkbox"/> Bauantrag <input checked="" type="checkbox"/> Antrag auf Vorbescheid <input type="checkbox"/> Referenzgebäude		Vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren §64 BauO NRW 2018	
Bauherrschaft (§53 BauO NRW 2018)		Entwurfsverfassende (§54 Abs. 1 BauO NRW 2018)	
Name, Vorname, Firma		Name, Vorname, Büro	
Straße, Hausnummer		Straße, Hausnummer	
PLZ, Ort		PLZ, Ort	
Vertreten durch: Name, Vorname, Anschrift (§69 Abs.3 BauO NRW)		bauvorlageberechtigt: (§67 Absatz 3 BauO NRW 2018) Name, Vorname	
		0 0	
Mitgliedsnummer der Architekten- oder der Ingenieurkammer des Landes			
Telefon (mit Vorwahl) 02553 9707-0	Telefax -	Telefon (mit Vorwahl)	Telefax
E-Mail		e-mail	
Baugrundstück			
Ort, Straße, Hausnummer, gegebenenfalls Ortsteil 48599 Gronau, Boomkamp 42d ff.			
Gemarkung(en)		Flurstück(e)	
Epe		977 tlw. 702 703	
Gebäudeklassen (§2 Abs.3 BauO NRW 2018): 1 <input type="checkbox"/> ## 2 <input type="checkbox"/> ## 3 <input type="checkbox"/> ## 4 <input type="checkbox"/> ## 5 <input type="checkbox"/> ##			
<input type="checkbox"/> Sonderbau (nicht in §50 Abs.2 BauO NRW 2018)			
Bezeichnung des Vorhabens (Errichtung, Änderung, Nutzungsänderung gemäß §60 BauO NRW 2018) Errichtung von zwei x drei Reihenhäusern und zwei Doppelhaushälften			
Das Bauvorhaben bedarf einer <input type="checkbox"/> Ausnahme (§31 Absatz 1 BauGB) <input type="checkbox"/> Befreiung (§31 Absatz 2 BauGB) <input type="checkbox"/> Abweichung (§69 BauO NRW 2018)			
Hinweis: Die Begründung ist separat als Anlage beizufügen.			
Bei Vorbescheid (§77 BauO NRW 2018) planungsrechtliche Zulässigkeit <input type="checkbox"/> bauordnungsrechtliche Zulässigkeit <input type="checkbox"/>			
Fragestellung: Sind die geplanten Gebäude planungsrechtlich zulässig?			
Bindungen zur Beurteilung des Vorhabens:	Bescheid vom:	erteilt von (Behörde):	Aktenzeichen:
<input type="checkbox"/> Vorbescheid			
<input type="checkbox"/> Teilungsgenehmigung			
<input type="checkbox"/> Befreiungs-/Abweichungsbescheid			
<input type="checkbox"/> Baulast Nr.			
<input type="checkbox"/> Denkmalrechtliche Erlaubnis			
<input type="checkbox"/>			
			Fortsetzung Blatt 2

Die erforderlichen Bauvorlagen sind beigefügt:

(Einem Antrag auf Vorbescheid sind nur die für die Klärung der Fragestellung erforderlichen Unterlagen beizufügen)

- | | | | | |
|-----|-------------------------------------|--------|--|-----------|
| 1. | <input checked="" type="checkbox"/> | 3-fach | Lageplan / amtlicher Lageplan (§3 BauPrüfVO; Anforderungen an Planersteller/in sind zu beachten) | |
| 2. | <input checked="" type="checkbox"/> | 3-fach | Berechnung des Maßes der baulichen Nutzung (§ 3 Abs. 2 BauPrüfVO)
(nur im Bereich eines Bebauungsplanes oder einer Satzung nach BauGB) | |
| 3. | <input type="checkbox"/> | 3-fach | Beglaubigter Auszug aus der Flurkarte
(Nur bei Vorhaben nach den §§ 34 oder 35 des Baugesetzbuches; Auszug nicht erforderlich bei Vorlage eines amtlichen Lageplanes) | |
| 4. | <input type="checkbox"/> | 3-fach | Auszug aus der amtlichen Basiskartekarte 1: 5000
(nur bei Vorhaben nach den §34 und 35 des Baugesetzbuches) | |
| 5. | <input type="checkbox"/> | 3-fach | Bauzeichnungen (§4 BauPrüfVO) | |
| 6. | <input checked="" type="checkbox"/> | 3-fach | Baubeschreibung auf amtlichen Vordruck (§ 5 Abs. 1 BauPrüfVO) | |
| 7.1 | <input checked="" type="checkbox"/> | 2-fach | bei Gebäuden: Berechnung des umbauten Raumes nach DIN 277 (§6 Nr. 1 BauPrüfVO) oder | |
| 7.2 | <input type="checkbox"/> | 2-fach | bei Gebäuden, die landesdurchschnittlichen Rohbauwerte je m³ Bruttorauminhalt nicht festgelegt sind, die Berechnung der Rohbaukosten einschließlich Umsatzsteuer (§6 Nr. 1 BauPrüfVO) oder | |
| 7.3 | <input type="checkbox"/> | | bei der Änderung von Gebäuden oder bei baulichen Anlagen, die nicht Gebäude sind:
Herstellungskosten einschließlich Umsatzsteuer gemäß Tarifstelle 2.1.3 AVerwGebO NRW | #BEZUG! € |

Zusätzliche Bauvorlagen für Sonderbauten, die nicht in §50 Abs.2 Satz 3 BauO NRW 2018 aufgeführt sind

- | | | | |
|----|--------------------------|--------|---|
| 8. | <input type="checkbox"/> | 3-fach | Betriebsbeschreibung für gewerbliche oder landwirtschaftliche Betriebe auf amtlichem Vordruck
Vordruck (§ 5 Abs. 2 oder 3 BauPrüfVO) |
| 9. | <input type="checkbox"/> | 3-fach | Zusätzliche Angaben und Bauvorlagen für besondere Vorhaben (§ 12 BauPrüfVO) |

Spätestens mit Anzeige des Baubeginns werden gemäß § 68 Abs. 1 und 2 BauO NRW 2018 eingereicht:

- | | | | |
|------|--|---|--|
| 10.1 | <input type="checkbox"/> | 2-fach | Bescheinigung zusammen mit dem Nachweis des Schallschutzes, soweit erforderlich aufgestellt oder geprüft durch eine/einen staatlich anerkannte/n Sachverständige/n |
| | <input type="checkbox"/> | 2-fach | Bescheinigung zusammen mit dem Nachweis des Wärmeschutzes, soweit erforderlich aufgestellt oder geprüft durch eine/einen staatlich anerkannte/n Sachverständige/n |
| | <input type="checkbox"/> | 2-fach | Bescheinigung zusammen mit dem Nachweis der Standsicherheit, soweit erforderlich geprüft durch eine/einen staatlich anerkannte/n Sachverständige/n |
| | <input type="checkbox"/> | 2-fach | Die Bescheinigung einer/eines staatlich anerkannte/n Sachverständige/n, dass das Vorhaben den Anforderungen an den Brandschutz entspricht (gilt nicht für Wohngebäude der Klasse 1 bis 3 und Sonderbauten) |
| 10.2 | Abweichend von Nr. 10.1 wird - soweit erforderlich - eine Prüfung der Bauaufsichtsbehörde beantragt für: | | |
| | <input type="checkbox"/> | den Nachweis des Schallschutzes | |
| | <input type="checkbox"/> | den Nachweis des Wärmeschutzes | |
| | <input type="checkbox"/> | den Nachweis der Standsicherheit | |
| | <input type="checkbox"/> | den Brandschutz (gilt nicht für Wohngebäude geringer Höhe und Sonderbauten) | |

- | | | |
|-----|--------------------------|--|
| 11. | <input type="checkbox"/> | Erhebungsbogen für die Baustatistik gemäß Hochbaustatistikgesetz |
|-----|--------------------------|--|

- | | | |
|-----|--------------------------|--|
| 12. | <input type="checkbox"/> | Angaben zum Artenschutz gemäß §44 BNatSchG |
|-----|--------------------------|--|

- | | | | |
|-----|--------------------------|---|-----|
| 13. | <input type="checkbox"/> | Erklärung des Entwurfsverfassenden (§68 Abs. 4 Satz 2 BauO NRW 2018):
erklär hiermit, dass das Vorhaben den Anforderungen an den Brandschutz entspricht. | Ich |
|-----|--------------------------|---|-----|

Ort, Datum 26.02.2026	Ort, Datum 26.02.2026
Für die Bauherrschaft: in Auftrag für die Bauherrschaft	Die/Der bauvorlageberechtigte (*) Entwurfsverfassende: Stempel

* nach §67 Abs. 2 BauO NRW 2018 kann in bestimmten Fällen auf die Bauvorlageberechtigung verzichtet werden.

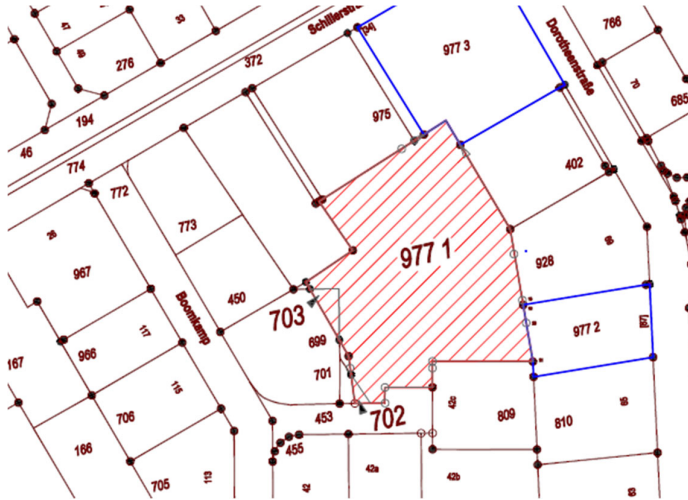
Bauantrag / Antrag auf Vorbescheid vom 26.02.2026		Baubeschreibung																										
Im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren sind Angaben zu den gekennzeichneten Ziffern 7 - 9 nicht erforderlich.																												
Bauherrschaft																												
Grundstück (Ort, Straße, Haus-Nr.)																												
1	Bezeichnung des Vorhabens	Errichtung von zwei x drei Reihenhäusern und zwei Doppelhaushälften																										
2	Art der Nutzung	Wohnen																										
	<input type="checkbox"/> Betriebsbeschreibung beigefügt ist																											
3	Angaben zum Grundstück																											
	Geschützter Baumbestand	<input type="checkbox"/> ja																										
	Trinkwasserversorgung	<input checked="" type="checkbox"/> zentrale Wasserversorgung	<input type="checkbox"/> durch Brunnen																									
	Löschwasserversorgung (Art und Entfernung zur Entnahmestelle)	durch zentrale Wasserversorgung (Straßenhydranten weniger als 100m)																										
	Grundstücksentwässerung	<input checked="" type="checkbox"/> durch öffentl. Kanalisation	<input type="checkbox"/> vorhanden																									
		<input type="checkbox"/> durch Kleinkläranlage	<input checked="" type="checkbox"/> fertiggestellt bis zum: Baubeginn																									
		<input type="checkbox"/> durch sonstige Anlagen; Art:																										
	Sonstiges																											
4	Barrierefreies Bauen	<input type="checkbox"/> eingehalten bei: <input type="checkbox"/> Gebäudeklasse 3 bis 5 mit Wohnungen <input type="checkbox"/> öffentlich zugängliche bauliche Anlagen <input type="checkbox"/> unverhältnismäßiger Mehraufwand aufgrund von: <input type="checkbox"/> Schwierigen Geländeverhältnissen oder <input type="checkbox"/> ungünstiger vorhandener Bebauung (Nachweis ist beigefügt)																										
5	Anzahl der notwendigen Stellplätze Bedarfsermittlung auf Beiblatt	<table border="0"> <tr> <td>Insgesamt auf dem Baugrundstück</td> <td>11 in Garagen +</td> <td>4 im Freien</td> <td>=</td> <td>15</td> </tr> <tr> <td>fremden Grundstück mit Baulast</td> <td></td> <td></td> <td>=</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>durch Ablösung</td> <td></td> <td></td> <td>=</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>Summe</td> <td>=</td> <td>15</td> </tr> <tr> <td colspan="4">Davon für Menschen mit Behinderung</td> <td>4</td> </tr> </table>		Insgesamt auf dem Baugrundstück	11 in Garagen +	4 im Freien	=	15	fremden Grundstück mit Baulast			=	0	durch Ablösung			=	0			Summe	=	15	Davon für Menschen mit Behinderung				4
Insgesamt auf dem Baugrundstück	11 in Garagen +	4 im Freien	=	15																								
fremden Grundstück mit Baulast			=	0																								
durch Ablösung			=	0																								
		Summe	=	15																								
Davon für Menschen mit Behinderung				4																								
6	Anzahl notwendigen Fahrradstellplätze Bedarfsermittlung auf Beiblatt	<table border="0"> <tr> <td>Insgesamt auf dem Baugrundstück</td> <td>22 in Garagen +</td> <td>14 im Freien</td> <td>=</td> <td>36</td> </tr> <tr> <td>fremden Grundstück mit Baulast</td> <td></td> <td></td> <td>=</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>durch Ablösung</td> <td></td> <td></td> <td>=</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>Summe</td> <td>=</td> <td>36</td> </tr> <tr> <td colspan="4">Davon für Menschen mit Behinderung</td> <td>8</td> </tr> </table>		Insgesamt auf dem Baugrundstück	22 in Garagen +	14 im Freien	=	36	fremden Grundstück mit Baulast			=	0	durch Ablösung			=	0			Summe	=	36	Davon für Menschen mit Behinderung				8
Insgesamt auf dem Baugrundstück	22 in Garagen +	14 im Freien	=	36																								
fremden Grundstück mit Baulast			=	0																								
durch Ablösung			=	0																								
		Summe	=	36																								
Davon für Menschen mit Behinderung				8																								
7	Schutz gegen schädliche Einflüsse	Nach DIN, EN und den allgemein anerkannten Regeln der Technik																										

Fortsetzung Blatt 2

Baubeschreibung Blatt 2		Bauherrschaft: Herr Reinhard Sundermann handelnd für die IB Bau GmbH	Bauantrag vom: 26.02.2026
8	Angaben zur Aufstellung von Feuerstätten	Gesamtnennwärmeleistung: <input type="text" value="N.N."/> KW <input type="checkbox"/> Keine Heizung	
		<input type="checkbox"/> Heizraum	
		<input type="checkbox"/> Aufstellungsraum	
Angaben zur Brennstofflagerung	<input type="checkbox"/> Fester Brennstoff	<input type="checkbox"/> Heizöl	m ³
	<input type="checkbox"/> Gas	<input type="checkbox"/> Flüssiggas	m ³
	<input type="checkbox"/> Unterirdischer Lagerbehälter	<input type="checkbox"/> Lagerraum <input type="checkbox"/>	Sonstiger Raum
9	Lüftung		
	Lüftungsanlagen für Mittel- oder Großgaragen	<input type="checkbox"/> ja	Art der Anlage
	Sonstige genehmigungspflichtigen Lüftungsanlagen	<input type="checkbox"/> ja	Art der Anlage
		<input type="checkbox"/>	Lüftungsanlage überbrückt Gebäudetrennwand oder Geschoßdecken: <input type="checkbox"/> Schematische Darstellung entsprechend den Bildern der Lüftungsanlagenrichtlinie und Beschreibung der Lüftungsanlage mit Angaben zur Feuerwiderstandsdauer und Baustoffklasse der Bauteile und Lüftungsabschnitte ist beigelegt.
10	Weitere Angaben, sofern wegen Ortssatzungen oder Denkmalschutz erforderlich		
	äußere Gestaltung	Wände Verblen Stein anthrazit WDWS weiß - lichtgrau Dachflächen und Dachaufbauten Dachziegel schwarz PV-Anlage Flachdach Abklebung - Begrünung Türen und Fenster Kunststoff Weiß - farbig	
	Spielplatz für Kinder (Größe und Ausstattung)	Im Garten	
	Befestigung, Gestaltung und Eingrünung - der Zufahrten - der Stellplätze im Freien	Betonpflastersteine Ökopflaster Betonpflastersteine Ökopflaster	
	Gestaltung und Bepflanzung der nicht überbauten Fläche	Gärtnerisch gestaltet	
11	Sonstiges	entfällt	
Ort, Datum Gronau - Epe, den 26.02.2026		Genehmigungsvermerk	
Die/Der Entwurfsverfassende: Stempel			
Unterschrift			

Begründung zur Bauvoranfrage Bebauung Boomkamp

Die im nördlichen Bereich zwischen Dorotheenstraße und Boomkamp gelegene Brachfläche soll einer städtebaulichen Nachverdichtung zugeführt werden, um nicht immer weitere Bauflächen im Außenbereich erschließen zu müssen.



Die Parzelle 977-3 wird über die Schillerstraße, die Parzelle 977-2 über die Dorotheenstraße erschlossen und sind nicht Gegenstand des Antrags. Über den Boomkamp wird die Parzelle 977-1 erschlossen. Im Wendehammer (wo 702 steht) sind ausreichend Strom-, Wasser-, Telefon- und Abwasseranschlüsse vorhanden. Die Ableitung des Niederschlagwassers ist noch nicht abschließend geklärt, jedoch nach einer ersten Aussage des Abwasserwerks, möglich. Der Wendehammer soll so ausgebaut werden, dass er für Feuerwehr, Müllfahrzeuge und dergleichen befahrbar ist. Die dazu benötigte private Fläche wird der Stadt geschenkt.

Der vorhandene Baumbestand hat sich teilweise als abgängig erwiesen, wie auch die artenschutzrechtliche Kontrolle aussagt. Die Bäume sind beseitigt worden.



Foto einer der Bäume

Die verkehrliche Anbindung wurde so gewählt, dass die Geräuschquellen wie Straße und Wendehammer so geplant wurden, dass die Nachbarn weitestgehend davon nicht berührt werden und ihre Ruhe weiterhin gewahrt bleibt.

Die Gebäude werden mit einem hohen energetischen Standard ausgestattet. Alle Anlagen werden über Luft-Wärmepumpe mit einspeisender PV-Anlage ausgestattet. Größen und Ausstattung der Gebäude sind so gewählt, dass die Erwerber im Normalfall ein Darlehen der NRW-Bank für „junge Familien“ bekommen können. Dadurch werden gerade diese bei der Ansiedlung unterstützt.

Errichtet werden sollen auf dem Gelände zwei Reihenhäuser mit je drei Einheiten und zwei Doppelhaushälften. Da der Investor schon viele dieser standardisierten Gebäude errichtet hat, entfallen viele Kosten, wie Wärmeschutznachweis und dergleichen. Gerade diese Wohnformen eignen sich für junge Familien. Ein kleiner Garten als Ruhe- und Spielbereich, eine private Straße zum Spielen vor der Tür. Auf eine Grundfläche von unter 70qm ergibt sich eine Wohn- Nutzfläche von rund 150qm. So entsteht bezahlbarer Wohnraum für junge Familien.



Lageplan mit Anordnung der Gebäude



Bebauung Boomkamp in 48599 Gronau-Epe

Errichtung von zwei Doppelhaushälften und sechs Reihenhäuser, sowie elf Garagen und Stellplatzanlagen

Allgemeine Information

Es wurden schon 120 Einheiten erfolgreich realisiert, dadurch wird ein rationelles Bauen sichergestellt
Nebenkosten wie Statik, Wärmeschutznachweis und dergleichen fallen nur noch sehr gering an.

Verfügbare Flächen

Gemarkung Epe, Flur 27, Flurstück 702 mit 15qm
Gemarkung Epe, Flur 27, Flurstück 703 mit 51qm
Gemarkung Epe, Flur 27, Flurstück 977 mit 2641qm
Gesamt also 2707qm

Bauboster

Der so genannte Bauturbo §246e BauGB ist seit dem 30.10.2025 in Kraft und wurde genau für solche Fälle, wie diesem geschaffen, so dass ohne langwierige formale Verfahren Bauland und somit Wohnraum geschaffen.

Eigentum

Es soll Wohneigentum geschaffen werden. Die Wohnfläche beträgt ca. 140qm und kann durch einen Keller erweitert werden.
61qm Erdgeschoss, 54qm Obergeschoss und 30qm Dachgeschoss, wenn gewünscht 57qm Kellergeschoss.
Kaufpreis ca. 400.000€
Bei den Kosten kann man mal wirklich von kostengünstigem Bauen reden, was alle Parteien seit Jahren fordern.

Förderung

Das entspricht sozialem Wohnungsbau
Wird ggf. durch NRW-Mittel "junge Familie" gefördert

Gestaltung

Antrazith Verblender
Weißes Wärmedämmverbundsystem
Dadurch ist die Gestaltung abwechslungsreich und modern zu gleich.

Bauplanungsrecht

Flächennutzungsplan

Der im Jahr 1978 rechtswirksam gewordene Flächennutzungsplan der Stadt Gronau stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche dar.
Die beabsichtigte Nutzung wird also aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, eine Anpassung ist nicht erforderlich.

Bebauungsplan

Ein Bebauungsplan ist nicht aufgestellt.

Maß der baulichen Nutzung

Ziel dieses Bebauung ist es, durch die Überplanung des zur Zeit nicht genutzten Hinterlandes neuen, dringend benötigten Wohnraum

48 zu schaffen. Um dies zu ermöglichen werden folgende
49 Festsetzungen getroffen.

50 **Höhe der baulichen Anlage**

51 Die Firsthöhe soll rund 10m betragen, das entspricht dem der
52 Umgebungsbebauung und fügt sich somit vollumfänglich ein.

53 **Dachneigung**

54 Die Dachneigung soll zwischen 30° und 45° liegen, das ist
55 angemessen und vielfach im Baugebiet vorhanden ist.

56 **Geschossigkeit**

57 Es sollen zwei Geschosse zugelassen werden, damit die Grundstücke
58 gut ausgenutzt werden können. Ein großer Dachraum und zuzüglich
59 Keller versprechen eine optimale Ausnutzung der
60 Flächen unter Schonung der Versiegelung.

61 **Grundflächenzahl**

62 Die übliche mit Wohnhaus überbaubare Fläche beträgt 40%,
63 also wird die GRZ I auf 0,4 festgesetzt.

64 Die Grundflächenzahl II gibt die Fläche an, die zusätzlich mit Zufahrten,
65 Zugängen, Garagen, Carports, Stellplätze und Nebengebäude
66 (Nebenanlagen) in Anspruch genommen wird.

67 Diese Flächen werden als Regelüberschreitung in der BauNVO zugelassen
68 und beträgt 50% Überschreitung der GRZ I, mithin 0,4 + 50% von
69 0,4 also 0,6.

70 **Geschossflächenzahl**

71 Da eine zweigeschossigkeit wegen der besseren Ausnutzbarkeit der
72 Grundstücke gewollt ist, wird diese auf 2 x 0,4, also 0,8 festgesetzt.

73 **Baufelder**

74 Die Vorderkannte der rechten drei Häuser (42d-f) nimmt die Flucht
75 von Hausnummer 42c auf. Die Bautiefe wird mit 12m vorgegeben,
76 um zu den vorhandenen Wohnhäusern genügend Abstand zu halten.
77 In Gronau üblich sind 15m.

78 Parallel dazu soll im Abstand von rund 10m auf der Gegenüberliegenden
79 Seite (42j-k) die Baugrenze liegen, um den Sozialabstand im
80 Gebiet zu erhalten.

81 Das hintere Baufeld mit den drei Reihenhäusern (42g-i) ist so angelegt, das
82 es den Kopf der Sackgasse bildet und räumlich die Bebauung schliesst.

83 **Garagen und überdachte Stellplätze**

84 Garagen und Carports sind an zwei Standorten zentral gebündelt,
85 das spart Rangiefläche und somit Flächenverbrauch.

86 **Stellplätze**

87 Stellplätze können vor den jeweils eigenen Garagen realisiert werden.

88 Die Kennzeichnung erfolgt nur durch unauffällige Erdnägel, damit
89 die Gemeinschaftsflächen möglichst Homogen erscheinen.

90 **Flächengliederung**

91 Städtebauliche Betrachtung

- 92 a. Verkehrsfläche = 281qm = 10%
- 93 b. Hofflächen = 24qm = 10%
- 94 c. Bauflächen = 2416qm = 89%

95
96
97
98
99
100
101
102
103
104
105
106
107
108
109
110
111
112
113
114
115
116
117
118
119
120
121
122
123
124
125
126
127
128
129
130
131
132
133
134
135
136
137
138
139
140
141

d. Gesamtfläche 2707qm = 100%

Im Normfall liegen die Gemeinbedarfsflächen (a. + b.) bei 18-22%
Vorliegend jedoch nur rund die Hälfte, was für eine optimierte
Planung spricht.

Ökologische Betrachtung

a. Bebaute Fläche = 791qm = 29%

b. Versiegelte Fläche = 656qm = 24%

c. Grünfläche = 1271qm = 47%

d. Gesamtfläche = 2707qm = 100%

Mit einem Anteil von nahezu 50% ist der Freiflächenanteil
überdurchschnittlich hoch

Regelfall ist: 20% Gemeinbedarfsflächen, 40% bebaute Flächen,
20% versiegelte Flächen, so dass nur 20% der Flächen
als Freiflächen verbleiben.

Betrachtung des Investors

a. Flächen ohne Verkaufswert = Wendehammer = 87qm = 3%

b. Flächen mit geringerem Verkaufswert = Straße und
Entsorgungsfläche = 218qm = 8%

c. Veräußerbare Fläche = Wohngrundstücke und Garagengrundstücke
= 2416qm = 89%

Öffentliche Grünflächen

Öffentliche Grünflächen werden nicht festgesetzt, da der Anteil
der privaten Grünflächen schon sehr groß ist.

Private Grünflächen

Private Grünflächen sind die nicht überbaubaren Flächen von
Hinterkante der Terrassen bis zur hinteren Grundstücksgrenze

Gestaltung der Vorgärten

Die Vorgärten sind bewusst minimalistisch angelegt, da diese kaum
einen Wohnwert haben. Daher sollen diese ohne
Einfriedung angelegt werden und vollflächig begrünt sein, mit Ausnahme
schmaler Zuwegungen und Zufahrten.

Dachbegrünung

Eine Dachbegrünung findet auf den Flachdächern der Garagen
und Carports statt.

Solare Nutzung

Die sonnenzugewandten Seiten der Steildächer sollen für Solare- und
oder PV-Anlagen genutzt werden.

Emissionen Verkehr

Immissionskonflikte sind nicht zu befürchten. Signifikante Erhöhungen
der Verkehrsmengen auf den öffentlichen Straßen werden nicht erwartet.

Emissionen Sonstige

Relevante Beeinträchtigungen von schützenswerten Nutzungen im Umfeld
in Folge der Bebauung werden nicht erwartet.

Ökologische Belange und Umweltbericht

Gemäß §13a BauGB kann im beschleunigten Verfahren auf die
Durchführung eine Umweltverträglichkeitsprüfung verzichtet werden. Ein
Umweltbericht ist nicht erforderlich. Die zu erwartende Versiegelung liegt

142 unterhalb der Schwelle des im §13a BauGBAnhaltspunkte für eine
143 Beeinträchtigung der in §1 Abs.6 Nr.7b BauGB genannten Schutzgüter vor.
144 Ein Umweltbericht ist erstellt worden, ohne wesentliche Befunde.

145 **Artenschutz**

146 Die artenschutzrechtlichen Untersuchungen ist durchgeführt worden.
147 Brutplätze oder Nahrungshabitate der planungsrelevanten Vogel- und
148 Fledermausarten werden nicht maßgeblich beeinträchtigt werden, in
149 Anbetracht dessen, dass das Gebiet bereits stark vorbelastet ist und die
150 dort vorkommenden Individuen bereits störungstolerant sein sollten.
151 Außerdem gibt es im Umkreis des Untersuchungsgebiets alternative
152 Gebiete, die komplexere Lebensraumbedingungen für die Arten bieten.

153 **Klimaschutz**

154 Wird in dieser Planung in sofern unterstützt, als dass alle Parameter
155 die niedrigsten Stufen einhalten.
156 Die Umgebende vorhandene Bebauung zeigt einen hohen Grad an
157 hochgewachsenen Bäumen und viele Grünflächen, so dass eine
158 Artenvielfalt unterstützt wird.

159 **Wasserwirtschaftliche Belange**

160 Wasserwirtschaftliche Belange werden durch die Planung nicht berührt.

161 **Straßenverkehr**

162 Die Straße "Boomkamp" ist nahezu 10m breit, als Wohnstraße
163 mit Parkbuchten und Baum- und
164 Beetanlagen ausgebaut und kann die Verkehre aufnehmen.
165 Die vorhandene Sackgasse wird durch private dreiachsige
166 Flächen erweitert, so dass ein Ausbau der Sackgasse für
167 Müllfahrzeuge gemäß RAST05 entsteht.
168 Die gesamte Wendeanlage wird durch die Baumaßnahme erneuert und
169 dann städtisches Eigentum.
170 Ab dort wird eine gemeinschaftliche Hof- und eine gemeinschaftliche
171 Straßenfläche erschlossen.
172 Die gemeinschaftlichen Flächen werden juristisch (Baulasten
173 und Grundbucheintragungen, als Dienstbarkeiten) so angelegt,
174 dass gegenseitige Rechte und Pflichten entstehen.

175 **Müllentsorgung**

176 Zentraler Stellplatz für Mülltonnen auf dem Hof.
177 Gute Befahrbarkeit für 3-Achsige Müllfahrzeuge.

178 **Feuerwehruzufahrt**

179 Eine Wendemöglichkeit ist gegeben, die Sackgasse ist unter 50m
180 und somit gut für Löschangriffe und dergleichen zu erreichen.

181 **Stellplätze / Garagen**

182 1,5 Stellplätze je Haus werden laut Stellplatzsatzung eingehalten
183 Zu jedem Haus gehört mindestens eine Garage
184 11 Garagen sind geplant
185 3 Stellplätze sind geplant

186 **Ver- und Entsorgung**

187 Die Ableitung des Schmutz- und Regenwassers erfolgt im Trennsystem
188 über das vorhandene Kanalnetz.

189
190
191
192
193
194
195
196
197
198
199
200
201
202
203
204
205
206
207
208
209
210
211
212
213
214
215
216
217
218
219
220
221
222
223
224
225
226
227
228
229
230
231
232
233
234
235

Schmutzwasser

Ein Schmutzwasserkanal DN 250 aus Steinzeug ist vorhanden.
Abgang zum Grundstück ist verlegt.
Ein Endrevisionschacht ist vorhanden.
Oberkante Schacht = Straßenniveau beträgt 41,49m üNN
Die Schachttiefe beträgt 2,29m.
Im Wendehammer ist ein Straßeneinlauf vorhanden.

Regenwasser

Ein Regenwasseranschluss DN 300 aus Beton ist vorhanden .
Abgang zum Grundstück ist verlegt.
Ein Endrevisionschacht ist vorhanden.
Oberkante Schacht = Straßenniveau beträgt 41,50m üNN
Die Schachttiefe beträgt 1,75m.
Eine Versickerungsuntersuchung wurde in Auftrag gegeben
um die Möglichkeit der Versickerung zu prüfen.

Versorgungsleitungen

Die Versorgungsleitungen sind im Plangebiet vorhanden und können
vollumfänglich genutzt werden.
Ein Stromanschluss liegt bis in den Wendehammer mit einer
Anschlussleitung von 10KV.
Ein Gasanschluss ist mit im Niederdrucknetz vorhanden, wird
vorraussichtlich nicht beansprucht.
Ein Wasseranschluss DA63 PE ist bis in den Wendehammer vorhanden.

Bodenqualität / Grundwasserstand

Bodengutachten Büro wird Büro Dr. Schleicher erstellen.

Städtebaulicher Schallschutz

Der Wendehammer ist mit den Garagen und Stellplätzen den Vorderseiten
der Gebäude zugeordnet.
Das gilt für den Boomkamp und die Privatstraße.

Städtebaulicher Brandschutz

Der Wendehammer wird ein Unterflurhydrant erhalten.
Die Länge des Stichweges liegt unter 50m.

Denkmalschutz

Innerhalb des Plangebiets sowie in der näheren Umgebung befinden sich
keine eingetragenen Baudenkmäler und werden hier auch nicht vermutet.

Bauordnungsrecht

Baulicher Schallschutz

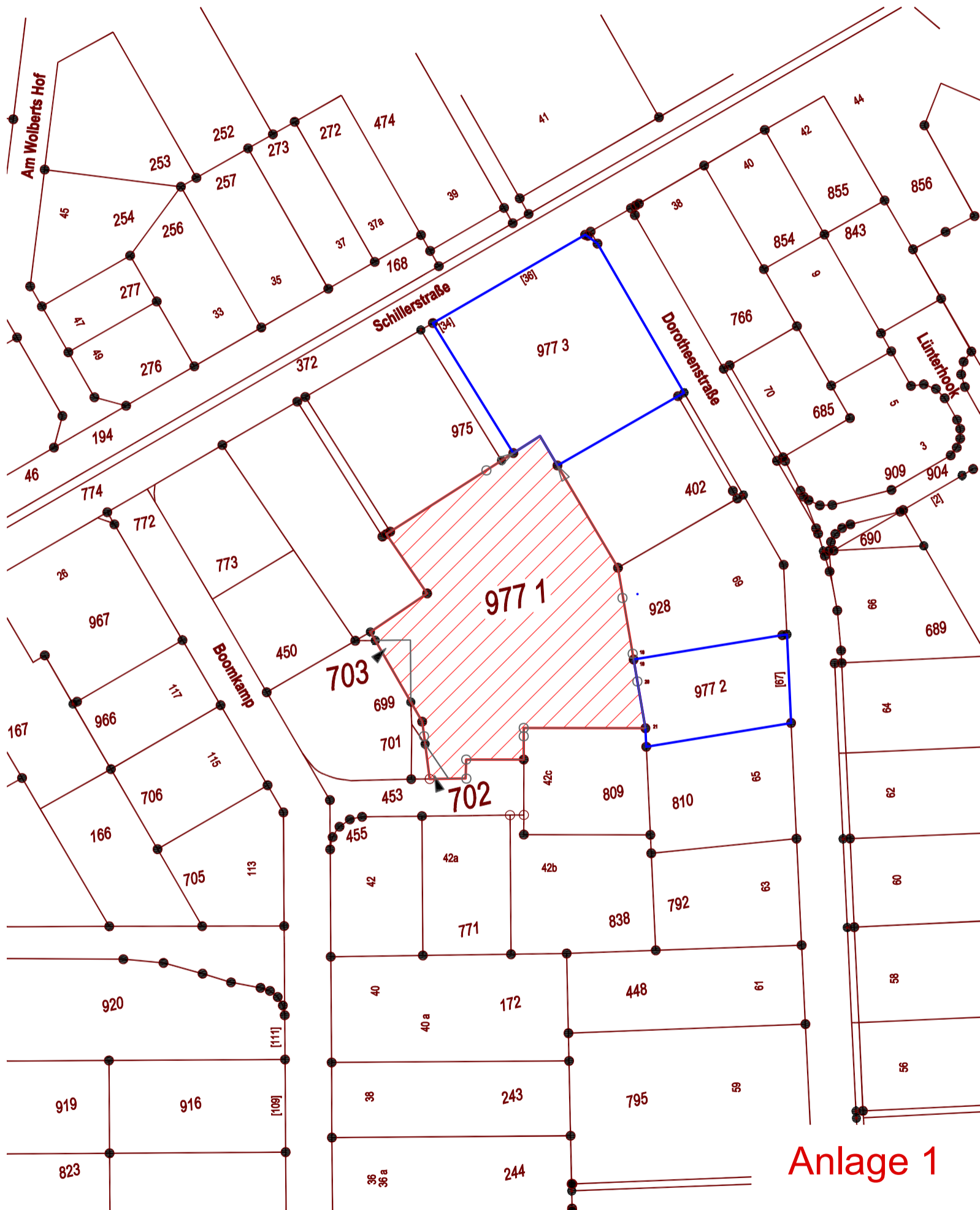
Die Gebäude werden untereinander durch Schallschutzwände getrennt.
Die Geschosse werden durch schwimmendem Estrich getrennt.

Baulicher Brandschutz

Die Gebäude werden untereinander durch feuerbeständige Wände
getrennt.
Notausgänge in jedem Geschoss eines Gebäudes.

Aufgestellt am 04.02.2026

Flächenübersicht 1:1000



Anlage 1

1 **Grundstücksgrößen**

2

[qm]

3 1 Grundstück 42d 275,00

4 2 Grundstück 42e 152,00

5 3 Grundstück 42f 253,00

6 4 Grundstück 42g 393,00

7 5 Grundstück 42h 219,00

8 6 Grundstück 42i 413,00

9 7 Grundstück 42j 270,00

10 8 Grundstück 42k 315,00

11 9 Garage G10 44,00

12 10 Garage G 9 37,00

13 11 Garage G8 31,00

14 12 Entsorgungsfläche 24,00

Privatfläche der 8 Anlieger

15 13 Straße 194,00

Privatfläche der 8 Anlieger

16 14 Wendehammer 87,00

Geht in Eigentum der Stadt über

17 2707,00

18

19

20

21

22

23

24

25

26

27

28

29

30

31

32

33

34

35

36

37

38

39

40

41

42

43

44

45

46

47

48	Die BGF aller Wohngebäude ist identisch und beträgt 69,588qm			
49	GRZ I	[m]	[qm]	
50	Hauptfläche	6,000 x	11,435 =	68,610
51	Erker vorne	1,535 x	0,500 =	0,768
52	Lisene hinten	3,240 x	0,065 =	0,211
53				69,588
54				
55				
56		[m]	[qm]	
57	Grundstück 42d	69,588		
58	Terrasse	15,000		
59		84,588 /	275,00 =	0,31
60				
61	Grundstück 42e	69,588		
62		15,000		
63		84,588 /	152,00 =	0,56
64				
65	Grundstück 42f	69,588		
66		15,000		
67		84,588 /	253,00 =	0,33
68				
69	Grundstück 42g	69,588		
70		15,000		
71		84,588 /	393,00 =	0,22
72				
73	Grundstück 42h	69,588		
74		15,000		
75		84,588 /	219,00 =	0,39
76				
77	Grundstück 42i	69,588		
78		15,000		
79		84,588 /	413,00 =	0,20
80				
81	Grundstück 42j	69,588		
82		15,000		
83		84,588 /	270,00 =	0,31
84				
85	Grundstück 42k	69,588		
86		15,000		
87		84,588 /	315,00 =	0,27
88				
89				
90				
91				
92				
93				
94				

95 **GRZ II**

96

97	Grundstück 42d	[m]	[qm]	
98	Wohnhaus	69,588		
99	Terrasse	15,000		
100	Terrassenwand	0,720		
101	Garage	21,000		
102	Zugang	6,500		
103	Zufahrt	18,000		
104		130,808 /	275,00 =	0,48

105

106

107	Grundstück 42e	[m]	[qm]	
108	Wohnhaus	69,588		
109	Terrasse	15,000		
110	Zugang	6,500		
111		91,088 /	152,00 =	0,60

112

113

114	Grundstück 42f	[m]	[qm]	
115	Wohnhaus	69,588		
116	Terrasse	15,000		
117	Terrassenwand	0,720		
118	Garage	21,000		
119	Zugang	6,500		
120	Zufahrt	30,000		
121		142,808 /	253,00 =	0,56

122

123

124	Grundstück 42g	[m]	[qm]	
125	Wohnhaus	69,588		
126	Terrasse	15,000		
127	Terrassenwand	0,720		
128	Garage	21,000		
129	Zugang	6,000		
130	Zufahrt	18,000		
131		112,308 /	393,00 =	0,29

132

133

134

135

136

137

138

139

140

141

142	GRZ II	Fortsetzung			
143					
144		Grundstück 42h	[m]	[qm]	
145		Wohnhaus	69,588		
146		Terrasse	15,000		
147		Zugang	6,000		
148			90,588 /	219,00 =	0,41
149					
150					
151		Grundstück 42i	[m]	[qm]	
152		Wohnhaus	69,588		
153		Terrasse	15,000		
154		Terrassenwand	0,720		
155		Garage	21,000		
156		Zugang	6,000		
157		Zufahrt	18,000		
158			130,308 /	413,00 =	0,32
159					
160					
161		Grundstück 42j	[m]	[qm]	
162		Wohnhaus	69,588		
163		Terrasse	15,000		
164		Terrassenwand	0,720		
165		Garage	21,000		
166		Zugang	6,000		
167		Zufahrt	18,000		
168			130,308 /	270,00 =	0,48
169					
170					
171		Grundstück 42k	[m]	[qm]	
172		Wohnhaus	69,588		
173		Terrasse	15,000		
174		Garage	21,000		
175		Zugang	6,000		
176		Zufahrt	18,000		
177			129,588 /	315,00 =	0,41
178					
179					
180					
181					
182					
183					
184					
185					
186					
187					
188					

189 **GFZ**

190	Die BGF aller Wohngebäude ist identisch und beträgt 69,588qm			
191		[m]	[qm]	
192	Hauptfläche	6,000 x	11,435 =	68,61
193	Erker vorne	1,535 x	0,500 =	0,77
194	Lisene hinten	3,240 x	0,065 =	0,21
195				69,59
196				
197	Die Wohngebäude sind alle zweigeschossig			
198				
199	EG			69,59
200	OG			69,59
201	Die BGF aller Vollgeschosse beträgt			139,18
202				
203		[m]	[qm]	
204	Grundstück 42d	139,18 /	275,00 =	0,51
205				
206	Grundstück 42e	139,18 /	152,00 =	0,92
207				
208	Grundstück 42f	139,18 /	253,00 =	0,55
209				
210	Grundstück 42g	139,18 /	393,00 =	0,35
211				
212	Grundstück 42h	139,18 /	219,00 =	0,64
213				
214	Grundstück 42i	139,18 /	413,00 =	0,34
215				
216	Grundstück 42j	139,18 /	270,00 =	0,52
217				
218	Grundstück 42k	139,18 /	315,00 =	0,44
219				
220				
221				
222				
223				
224				
225				
226				
227				
228				
229				
230				
231				
232				
233				
234				
235				

236 **Versiegelungsgrad**

237

238	Bebaute Flächen (GRZ I - Flächen)		[m]	[qm]
239	Wohnhäuser	8 x	69,59 =	556,70
240	Garagen	11 x	21,00 =	231,00
241	Terrassenwände	5 x	0,72 =	3,60
242				791,30

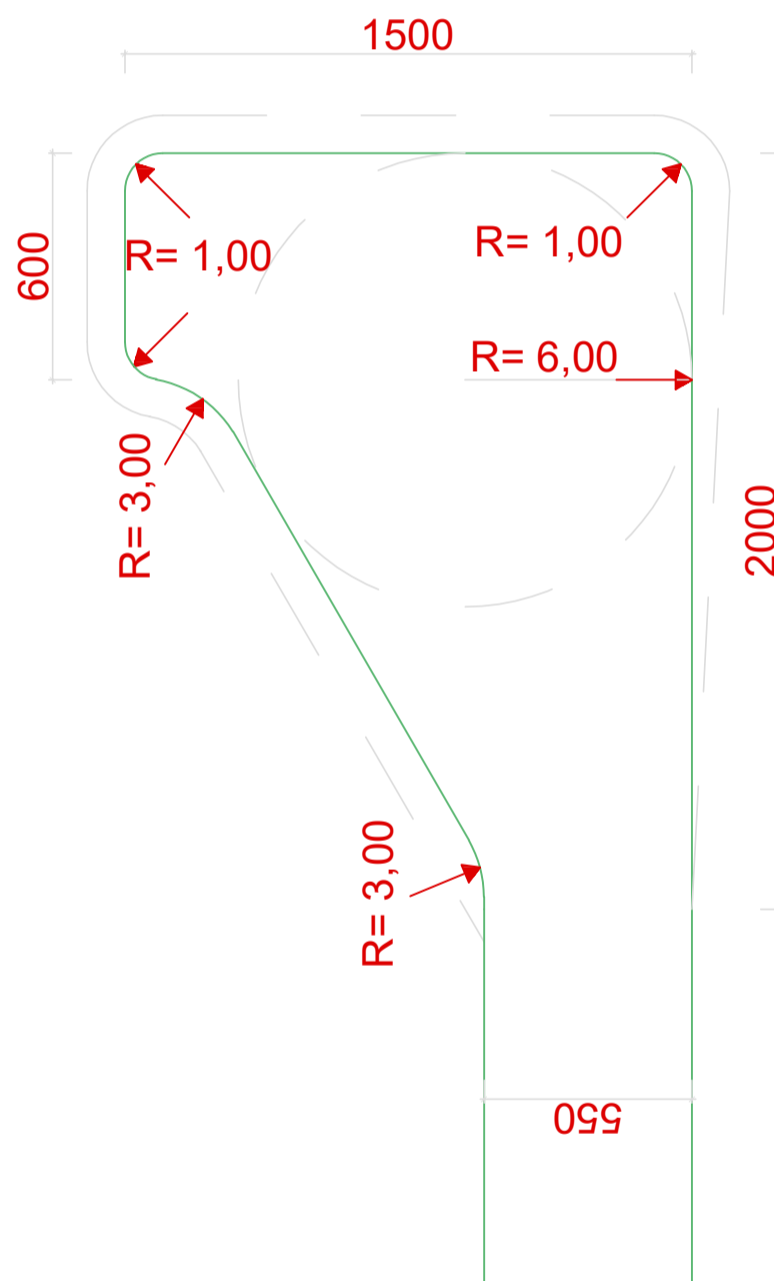
243

244	Teilversiegelte Flächen (GRZ II - Flächen)		[m]	[qm]
245	Straße	1 x	194,00 =	194,00
246	Entsorgungsfläche	1 x	24,00 =	24,00
247	Terrassen	8 x	15,00 =	120,00
248	Zugänge	3 x	6,50 =	19,50
249	Zugänge	3 x	6,00 =	18,00
250	Zugänge	2 x	4,00 =	8,00
251	Zufahrten	1 X	18,00 =	18,00
252	Zufahrten	6 x	15,00 =	90,00
253	Zufahrten	1 x	29,00 =	29,00
254	Zufahrten	1 x	23,00 =	23,00
255	Zufahrten	1 x	16,00 =	16,00
256	Zufahrten	1 x	10,00 =	10,00
257	Wendehammer	1 x	87,00 =	87,00
258				656,50

259

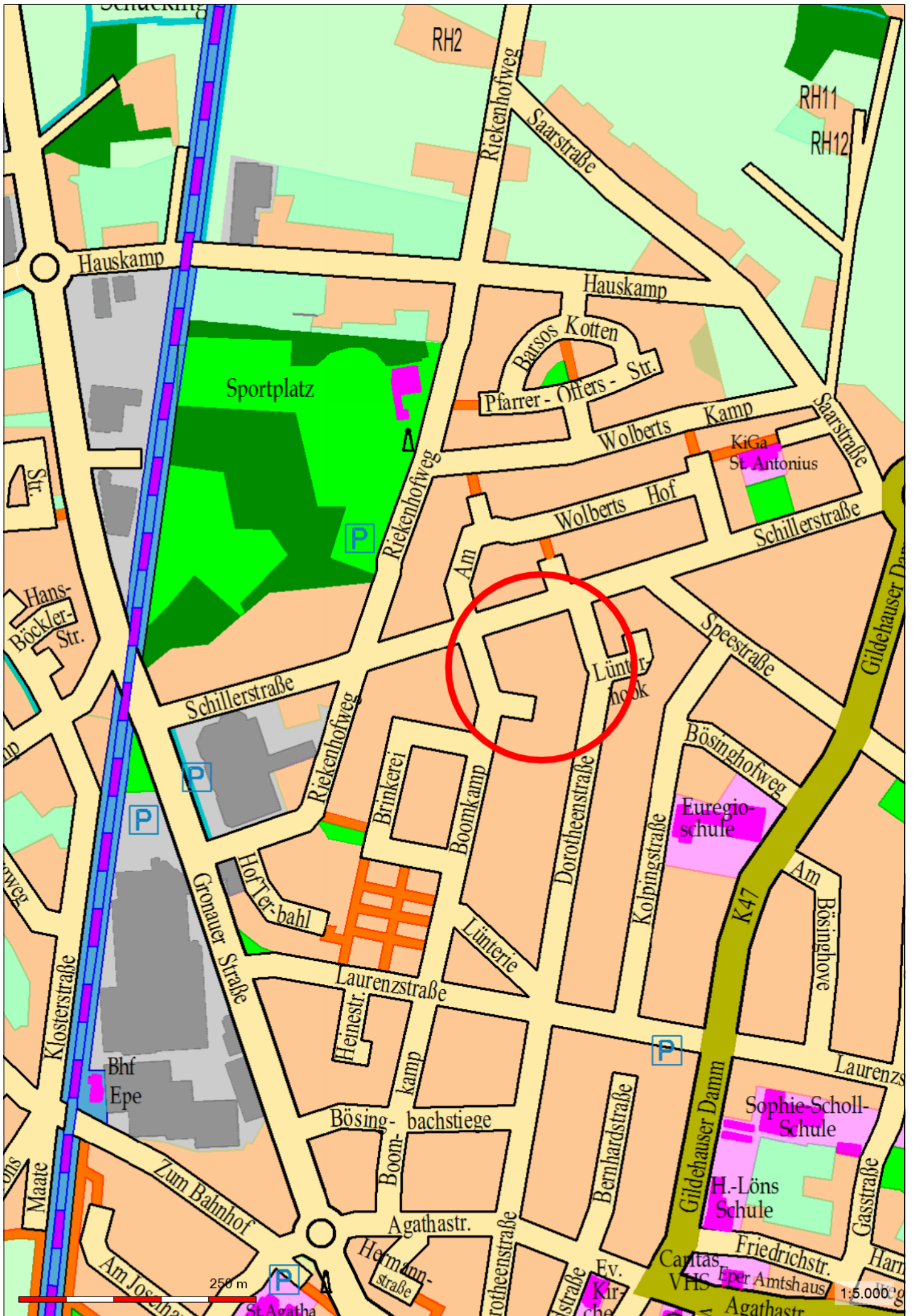
260				[qm]	
261	Gesamtfläche			2707,00	100%
262	Bebaute Fläche			-791,30	29%
263	Versiegelte Fläche			-656,50	24%
264	Freiflächen			1259,20	47%

Wendehammer für Fahrzeuge bis 10m Länge



Anlage 3





RH2

RH11
RH12

Hauskamp

Hauskamp

Sportplatz

Barsos Kotten
Pfarrer - Offers - Str.

KiGa
St. Antonius

Wolberts Kamp

Wolberts Hof

Schillerstraße

Hans-
Böckler-
Str.

Schillerstraße

Lünter-
hook

Speestraße

Riekenhofweg

Brinkerei

Boomkamp

Bösinghofweg

Euregio-
schule

Gronauer Straße

Hof Ter-
bahl

Laurenzstraße

Lünterie

Dorotheenstraße

Kolpingstraße

Am
Bösinghove

Bhf
Epe

Heinesstr.

Laurenzstraße

Bösing-
bachstiege

Boom-
kamp

Sophie-Scholl-
Schule

H.-Löns
Schule

Zum Bahnhof

Agathastr.

Hermann-
straße

Bernhardstraße

Gildehauser Damm

Sophie-Scholl-
Schule

H.-Löns
Schule

Friedrichstr.

Caritas
VHS

Eper Amtshaus

Agathastr.

250 m

1:5.000

St. Agatha

