

# Textliche Festsetzungen

## Bebauungsplan Nr. 217 - 1. Änderung "Bösinghof" Stadtteil Epe

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)**
    - 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
    - Einzelhandelsbetriebe sind im Plangebiet gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 9 BauNVO nicht zulässig.
  - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO ff.)**
    - Grundfläche (§ 19 BauNVO)**  
Maßgebend für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche sind das festgesetzte allgemeine Wohngebiet sowie die private Grünfläche.
    - 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 45,00 m ü. NHN über Normalhöhennull (NHN) des dem Vorhaben nächstgelegenen Höhenbezugs punktes liegen.
      - 2.2.1 Traufhöhe**  
Für Gebäude mit einem Satteldach gilt folgendes: Innerhalb von Vorfluten 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 bewegungsbeschränkten Menschen den Zugang zu einem Gebäude ermöglichen sowie Stellflächen für Müllgefäße.
      - 2.2.2 Firsthöhe**  
Für Gebäude mit einem Satteldach gilt folgendes: Der Dachfirst ist die meist waagerechte, lineare obere Kante, wo zwei einander gegenüberliegende Dachflächen aufeinandertreffen. Die Firsthöhe wird gemessen von der angegebenen Höhe über NHN des dem Vorhaben nächstgelegenen Höhenbezugs punktes.
        - Es wird eine maximale Firsthöhe von 51,00 m ü. NHN festgesetzt. Dies entspricht einer Traufhöhe ü. der Geländeoberfläche von ca. 6,50 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.
- Örtliche Bauvorschriften (§ 89 BauO NRW, § 9 Abs. 4 BauGB)**
  - Dachformen**  
Im Plangebiet sind für Hauptgebäude nur symmetrische Satteldächer (SD) und Flachdächer (FD) zulässig.
  - 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.

- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft / Einzelbaumschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 i. V. m. Nr. 25a BauGB)**  
Die Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind von baulichen Anlagen, Tiefbau, Versiegelungen, Aufschüttungen (z. B. während der Bauphase) und Abgrabungen freizuhalten. Sollte ein geschützter Baum abgängig sein, ist dieser durch einen gleichwertigen großkronigen Laubbaum mit einem Stammumfang von min. 18-20 cm zu ersetzen.
- Garagen und überdachte Stellplätze und Nebenanlagen (§ 91 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO) (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 14 BauNVO)**  
Die Krontraufbereiche der Bäume sind von Bebauung freizuhalten (vgl. Punkt 6.3). Darüber hinaus sind Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.
- 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.
- 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. 16 i. V. m. Nr. 25a BauGB)**
  - Bauliche Anlagen und befestigte Flächen in Vorgärten (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**  
Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäle (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 Bodendenkmälen ist der Stadt/Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Münster (Tel. 0251/591 8911), zu melden. Die Befreiung der Bodendenkmäle ist bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Obere Denkmalbehörde die Entdeckungsstätte vorher freigeht oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Die Obere Denkmalbehörde kann die Frist verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Bodendenkmals dies erfordert 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 Bodendenkmäle 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 Bodendenkmäle zu dulden sind (§ 16 Abs. 4 Denkmalschutzgesetz NW).
  - Pflanzgebot in Vorgärten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**  
Die Vorgärten sind, soweit sie nicht für Hauszugänge, Stellplätze/Garagenzufahrten oder notwendige Stellplätze benötigt werden, wasserundurchlässig (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.
  - 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 Belüftung, Brandschutzmaßnahmen 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.

- Artenschutz (Bauzeitenregelungen Gehölzbesetzungen)**  
Zur Vermeidung der Tötung von Vögeln und von übertragenden Fledermäusen wird darauf hingewiesen, dass Arbeiten an Gehölzen (Fällung/Besetzung) nur in der Zeit vom 01.12. bis zum 28.02. 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.
- 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.

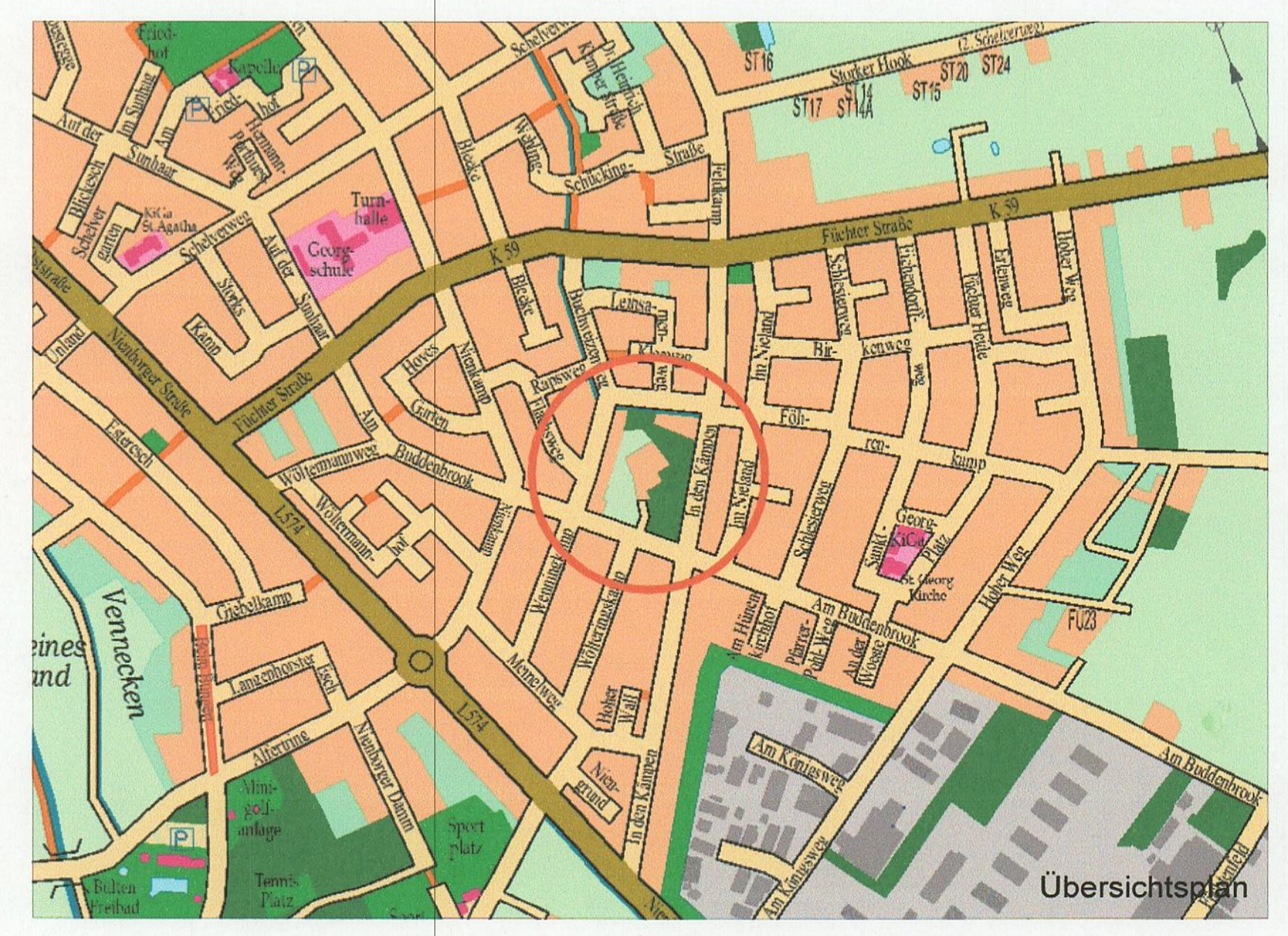
## Ermächtigungsgrundlagen

- 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)
- 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)
- 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)
- 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 10. Juli 2025 (GV. NRW. S. 618)
- 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 2020, in der Fassung vom 14. Dezember 2023

## Hinweise

- Bodendenkmale**  
Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäle (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 Bodendenkmälen ist der Stadt/Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Münster (Tel. 0251/591 8911), zu melden. Die Befreiung der Bodendenkmäle ist bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Obere Denkmalbehörde die Entdeckungsstätte vorher freigeht oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Die Obere Denkmalbehörde kann die Frist verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Bodendenkmals dies erfordert 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 Bodendenkmäle 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 Bodendenkmäle zu dulden sind (§ 16 Abs. 4 Denkmalschutzgesetz NW).

**Stadt Gronau (Westfalen)**  
Regierungsbezirk Münster - Kreis Borken



## Planzeichenerklärung

**Nutzungsschablone**

a	b	a = Art der baulichen Nutzung
c	d	b = Zahl der Vollgeschosse
e	f	c = Grundflächenzahl (GRZ)
		d = Geschossflächenzahl (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)**

**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)

**öG** 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**

**Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum 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)

**Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**  
(§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) und Abs. 6 BauGB)

**Darstellungen in der Planunterlage und zur Bestimmung der geometrischen Eindeutigkeit**

**Flurstücksgrenze**

**Flurgrenze**

**Gebäude mit Hausnummer**

**Wirtschaftsgebäude/Garage**

**Flurstücksnummer**

**Flur 25**

**Flurnummer**

**Bemaßungslinie**

**Einfahrt**

**Einfahrtsbereich**

**Sonstige Planzeichen**

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

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

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

**Sichtdreiecke**

## Bebauungsplan Nr. 217 - 1. Änderung "Bösinghof"

**Stadtteil Epe**

**Planstand: Satzungsbeschluss (gem. § 10 BauGB)**

**Plangrundlage: Liegenschaftskataster Stand 08/2025**

FD 461\_Stadtplanung\_Goldschmidt\_März 2026

## Verfahrensvermerke

Der Rat der Stadt Gronau hat in seiner Sitzung am 20.11.2024 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 21.02.2025 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 12.12.2025 bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans mit der dazugehörigen Begründung wurden in der Zeit vom 05.01.2026 bis einschließlich 06.02.2026 im Internet veröffentlicht.

Gronau, den 14.04.2026

Der Bürgermeister  
Im Auftrage

(Unterschrift)

Der Rat der Stadt Gronau hat den Bebauungsplan in seiner Sitzung am 25.03.2025 nach Prüfung der fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Gronau, den 14.04.2026

Der Bürgermeister  
Im Auftrage

(Unterschrift)

Der Bebauungsplan ist mit der Bekanntmachung vom 4. April 2026 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten.

Gronau, den 27.04.2026

Der Bürgermeister  
Im Auftrage

(Unterschrift)