



- 40 **Regulierung der Wohneinheiten (§9 Abs. 1 Nr. 6 BauG)**
Für das WAZ und darüber hinaus festgelegt, darf nur Einzel- und Doppelhäuser errichtet werden dürfen.
- 41 **Regulierung der Wohneinheiten (§9 Abs. 1 Nr. 6 BauG)**
Von den vorgeschriebenen Fassadengestaltungen sind pro Wohngebäude maximal drei Wohneinheiten (3WE) zulässig, um unerwünschte Veränderungen der baulichen Eigenart des Stadtgebietes zu vermeiden. Bei der Errichtung von Doppelhäusern je zwei Wohneinheiten (2WE) zulässig.
- 42 **Für das WAZ an der Oststraße erfolgt keine Regulierung der zulässigen Wohneinheiten.**
- 43 **Überdeckte Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauG, § 10 Abs. 3 BauG)**
In einem Abstand von mindestens 5m zur Straßenbegrenzungslinie zulässig.
- 44 **Neenanlagen (§9 Abs. 1 Nr. 4 BauG, § 14 BauVO)**
Neenanlagen sind im Plangebiet nur innerhalb der überbauten Grundstücksflächen zulässig.
- 45 **Grünflächestellen (§9 Abs. 1 Nr. 20 BauG)**
Die Vorgaben sind, soweit nicht für Hauszugang, Stellplatz/Garagezufahrten oder notwendige Stellplätze benötigt, als wasserundurchlässige Vegetationsflächen (z.B. Rasen, Gräser, Stauden, Gehölze) anzulegen. Letzteres gilt auch innerhalb des Bodennutzungsgebietes, wenn die Flächen für die Nutzung (z.B. Abfallbehälter) sind zulässig.
- 46 **Dachbegrenzung (§9 Abs. 1 Nr. 25 BauG)**
Im Plangebiet sind Flachdächer und fachgebäude Dächer (bis zu einer Neigung von 10 Grad) von Nebenanlagen ab einer Größe von 12 qm nach Maßgabe der nachgenannten Vorgaben zu begrenzen.
Die Dachflächen sind mit einem mind. 12 cm dicken durchwurzelbaren Substratmörtel zu versehen und extensiv mit standortangepassten Gräsern und Stauden zu bepflanzen. Die Dachbegrenzung ist zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
- 47 **Von der Begrünung kann nur für Bereiche Bestanden werden, die für die Begrünung, die oder die Aufteilung, Gebäudeschichten liegen vorgesehen sind. Der zu begrünende Dachanteil muss mind. 70% der jeweiligen Dachfläche umfassen. Eine Kombination der Begrünung mit aufgeständerten Anlagen zur Nutzung der Solarenergie ist zulässig.**
- 48 **Auf die Einrichtung kann verzichtet werden, wenn sie nicht durchzuführen ist. Die Dachflächen sind für die Solarenergienutzung insalziert werden.**
- 49 **Phänogebot (§9 Abs. 1 Nr. 25a BauG)**
Ab einer Grundstücksfläche von 400 qm ist mind. ein großkroniger Laubbau mit einem Stammumfang von mind. 20 cm, gemessen in 1,10 m Höhe, zu pflanzen.
- 50 **Solarenergie (§9 Abs. 1 Nr. 25b)**
Bei neu zu errichtenden Gebäuden sind die für eine Solarnutzung geeigneten Dachflächen zu mind. 50 % mit Photovoltaikmodulen auszustatten (Solarmodultafel). Voraussetzung ist, dass für die Flächen eine ausreichende Besonnung bzw. ein ausreichender Solarertrag gegeben ist. Die Flächen sind für die Solaranlage geeignet zu sein. Die Flächen sind für die Solaranlage geeignet zu sein. Die Flächen sind für die Solaranlage geeignet zu sein.
- 51 **Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauG)**
Für das Plangebiet gelten gemäß § 18 BauVO von baulichen Anlagen folgende Festsetzungen getroffen, nach WAZ und WAZ differenziert:

Flurhöhe	WAZ	WAZ
Flurhöhe	9,50m	6,50m
Flurhöhe	12,00m	9,50m
- 52 **geneigte Dächer**
Ausgehend von der vorherrschenden Dachform im Gebiet wird festgelegt, dass für Hausgebäude nur geneigte Dächern zulässig sind. Ausnahmeweise können für Nebenanlagen Flachdächer zugelassen werden.
- 53 **Stiefelgeschosse**
Stiefelgeschosse werden ebenfalls in gesamten Bestimmungsbereich zugelassen.
- 54 **Doppelhäuser**
Doppelhäuser sind nur mit gleicher Dachform und Dachneigung zulässig. Die Gestaltung der Dächer und Einrisse sind bei Doppelhäusern ist duldbar abzustimmen.
- 55 **Anbauten**
Anbauten haben sich hinsichtlich Farbgebung der Außenwände an das bestehende Gebäude anzufügen. Sie dürfen die ursprüngliche Gestalt auf die Front- und Traufkante den Hauptgebäude unterordnen.
- 56 **Schalenschutz**
Schalenschutz vor nachgeplanten Räumen (z.B. Stiege, Kinderzimmer) sind innerhalb des Grundstücks zu errichten und es ist zweifelhafte Art der Schalenschutz zu vermeiden. Das Schallschallschutz durch die örtliche Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

NUTZUNGSSCHABLONE

a	b
c	d
e	f

a Art der baulichen Nutzung
b Zahl der Vollgeschosse
c Grundflächenzahl (GRZ)
d Geschosshöhenzahl (GFZ)

e Baueise
f Hinweis auf textliche Festsetzungen

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauG)

WA
Allgemeine Wohngebiete (WA)
§ 4 BauVO

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauG)

II
Anzahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (Z) / § 17 Abs. 4

0,4
Grundflächenzahl (GRZ)
§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauVO
Geschosshöhenzahl (GFZ)
§ 16 Abs. 2 Nr. 2 BauVO

0,8

BAUWEISE

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauG)

Einzel- und Doppelhäuser
§ 22 Abs. 2 BauVO
ED

VERKEHRSLINIEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 & Abs. 6 BauG)

Strassenbegrenzungslinie
Straßenverkehrsfläche
Privatstraße

RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

DES BEBAUUNGSPLANS
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 & Abs. 6 BauG)

Genzsa Galtungsberreich

DARSTELLUNGEN IN DER PLAN- UNTERLAGE UND ZUR BESTIMMUNG DER GEOMETRISCHEN EINDEUTIGKEIT

46 Flurstücksgrenze
Nutzungsgrenze

22 **Geschosshöhenzahl (§ 20 BauVO)**
Gem. § 20 Abs. 3 BauVO wird für den gesamten

- 57 **Wesen Grundstücke einem höheren Vergleichungsgrad ist, ist ein Nachweis über die Rückhaltung des Niederschlagswassers auf dem Grundstück zu einem Wert von max. 0,6 überschritten werden.**
- 58 **Bauweise (§22 BauVO)**
Für das Plangebiet wird eine offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauVO festgesetzt. Es gilt den schriftlichen Grundstücksbestand einzuhalten.
- 59 **Höheanlagen (§9 Abs. 3 BauG)**
Erhöhten, die über den Höhen der umliegenden Gebäude hinausgehen, sind als 0,50 m über dem höchsten zulässigen Höhenbegrenzungspunkt der überbauten Fläche bis zum höchsten Punkt der überbauten Fläche zu begrenzen.
- 60 **Aufbau**
Aufbau haben sich hinsichtlich Farbgebung der Außenwände an das bestehende Gebäude anzufügen. Sie dürfen die ursprüngliche Gestalt auf die Front- und Traufkante den Hauptgebäude unterordnen.
- 61 **Schalenschutz**
Schalenschutz vor nachgeplanten Räumen (z.B. Stiege, Kinderzimmer) sind innerhalb des Grundstücks zu errichten und es ist zweifelhafte Art der Schalenschutz zu vermeiden. Das Schallschallschutz durch die örtliche Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen.

- 62 **Kampfmittel**
Für die anderen Flurstücke sind keine Auflagen auszuweisen, die auf die Herstellung von Kampfmitteln abzielen. Die Herstellung von Kampfmitteln ist untersagt.

- 63 **Abgrenzung**
Vor der Errichtung von Gebäuden bzw. dem Abbruch von Gebäuden, die in der Planung vorgesehen sind, sind die Abgrenzung zu prüfen. Hierzu ist durch einen fachsachverständigen Sachverständigen zu bestätigen, dass die Errichtung vorgesehener Bauwerke die städtische Bausubstanz nicht beeinträchtigt und die städtische Bausubstanz nicht beeinträchtigt.
- 64 **Abgrenzung**
Vor der Errichtung von Gebäuden, die in der Planung vorgesehen sind, sind die Abgrenzung zu prüfen. Hierzu ist durch einen fachsachverständigen Sachverständigen zu bestätigen, dass die Errichtung vorgesehener Bauwerke die städtische Bausubstanz nicht beeinträchtigt und die städtische Bausubstanz nicht beeinträchtigt.

- 65 **Abgrenzung**
Vor der Errichtung von Gebäuden, die in der Planung vorgesehen sind, sind die Abgrenzung zu prüfen. Hierzu ist durch einen fachsachverständigen Sachverständigen zu bestätigen, dass die Errichtung vorgesehener Bauwerke die städtische Bausubstanz nicht beeinträchtigt und die städtische Bausubstanz nicht beeinträchtigt.

- 66 **Abgrenzung**
Vor der Errichtung von Gebäuden, die in der Planung vorgesehen sind, sind die Abgrenzung zu prüfen. Hierzu ist durch einen fachsachverständigen Sachverständigen zu bestätigen, dass die Errichtung vorgesehener Bauwerke die städtische Bausubstanz nicht beeinträchtigt und die städtische Bausubstanz nicht beeinträchtigt.

- 67 **Abgrenzung**
Vor der Errichtung von Gebäuden, die in der Planung vorgesehen sind, sind die Abgrenzung zu prüfen. Hierzu ist durch einen fachsachverständigen Sachverständigen zu bestätigen, dass die Errichtung vorgesehener Bauwerke die städtische Bausubstanz nicht beeinträchtigt und die städtische Bausubstanz nicht beeinträchtigt.

VERFAHRENSVERMERKE

Der Rat der Stadt Gronau hat in seiner Sitzung am 26.10.2022 die Aufstellung des Bebauungsplans Stadteil Epe beschlossen.

Mit der ortsüblichen Bekanntmachung im Amtsblatt am 04.02.2022 (Ausgabe 4/2022) wurde der Öffentlichkeit im Zeitraum vom 14.02.2022 bis 04.03.2022 die Möglichkeit gegeben, sich über die angeregten Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswertungen der Planung zu äußern. Die Bürgerinnen und Bürger sind im Rahmen der öffentlichen Anhörung am 15.09.2023 bis einschließlich 11.08.2024 im Internet und öffentlich eingeladen.

Gronau, den 12.02.2025

Der Bürgermeister
Im Auftrage:
(Unterschrift)

ERMÄCHTIGUNGSGRUNDLAGEN

1. **BauG**, § 13 Abs. 1 Nr. 1
2. **BauG**, § 13 Abs. 1 Nr. 2
3. **BauG**, § 13 Abs. 1 Nr. 3
4. **BauG**, § 13 Abs. 1 Nr. 4
5. **BauG**, § 13 Abs. 1 Nr. 5
6. **BauG**, § 13 Abs. 1 Nr. 6
7. **BauG**, § 13 Abs. 1 Nr. 7
8. **BauG**, § 13 Abs. 1 Nr. 8
9. **BauG**, § 13 Abs. 1 Nr. 9
10. **BauG**, § 13 Abs. 1 Nr. 10
11. **BauG**, § 13 Abs. 1 Nr. 11
12. **BauG**, § 13 Abs. 1 Nr. 12
13. **BauG**, § 13 Abs. 1 Nr. 13
14. **BauG**, § 13 Abs. 1 Nr. 14
15. **BauG**, § 13 Abs. 1 Nr. 15
16. **BauG**, § 13 Abs. 1 Nr. 16
17. **BauG**, § 13 Abs. 1 Nr. 17
18. **BauG**, § 13 Abs. 1 Nr. 18
19. **BauG**, § 13 Abs. 1 Nr. 19
20. **BauG**, § 13 Abs. 1 Nr. 20

Der Ausschuss für Planen, Bauen und Denkmal-
schutz hat in seiner Sitzung am 11.11.2024 dem
Rat der Stadt Gronau die Aufstellung des Bebauungsplans
Stadteil Epe beschlossen.

Mit der ortsüblichen Bekanntmachung im Amtsblatt
am 04.02.2022 (Ausgabe 4/2022) wurde der
Öffentlichkeit im Zeitraum vom 14.02.2022 bis
04.03.2022 die Möglichkeit gegeben, sich über die
angeregten Ziele und Zwecke sowie die
wesentlichen Auswertungen der Planung zu
äußern. Die Bürgerinnen und Bürger sind im
Rahmen der öffentlichen Anhörung am 15.09.2023
bis einschließlich 11.08.2024 im Internet und
öffentlich eingeladen.

Gronau, den 12.02.2025

Der Bürgermeister
Im Auftrage:
(Unterschrift)

Der Ausschuss für Planen, Bauen und Denkmal-
schutz hat in seiner Sitzung am 11.11.2024 dem
Rat der Stadt Gronau die Aufstellung des Bebauungsplans
Stadteil Epe beschlossen.

Mit der ortsüblichen Bekanntmachung im Amtsblatt
am 04.02.2022 (Ausgabe 4/2022) wurde der
Öffentlichkeit im Zeitraum vom 14.02.2022 bis
04.03.2022 die Möglichkeit gegeben, sich über die
angeregten Ziele und Zwecke sowie die
wesentlichen Auswertungen der Planung zu
äußern. Die Bürgerinnen und Bürger sind im
Rahmen der öffentlichen Anhörung am 15.09.2023
bis einschließlich 11.08.2024 im Internet und
öffentlich eingeladen.

Gronau, den 12.02.2025

Der Bürgermeister
Im Auftrage:
(Unterschrift)

Der Ausschuss für Planen, Bauen und Denkmal-
schutz hat in seiner Sitzung am 11.11.2024 dem
Rat der Stadt Gronau die Aufstellung des Bebauungsplans
Stadteil Epe beschlossen.

Mit der ortsüblichen Bekanntmachung im Amtsblatt
am 04.02.2022 (Ausgabe 4/2022) wurde der
Öffentlichkeit im Zeitraum vom 14.02.2022 bis
04.03.2022 die Möglichkeit gegeben, sich über die
angeregten Ziele und Zwecke sowie die
wesentlichen Auswertungen der Planung zu
äußern. Die Bürgerinnen und Bürger sind im
Rahmen der öffentlichen Anhörung am 15.09.2023
bis einschließlich 11.08.2024 im Internet und
öffentlich eingeladen.

Gronau, den 12.02.2025

Der Bürgermeister
Im Auftrage:
(Unterschrift)

Der Ausschuss für Planen, Bauen und Denkmal-
schutz hat in seiner Sitzung am 11.11.2024 dem
Rat der Stadt Gronau die Aufstellung des Bebauungsplans
Stadteil Epe beschlossen.

Mit der ortsüblichen Bekanntmachung im Amtsblatt
am 04.02.2022 (Ausgabe 4/2022) wurde der
Öffentlichkeit im Zeitraum vom 14.02.2022 bis
04.03.2022 die Möglichkeit gegeben, sich über die
angeregten Ziele und Zwecke sowie die
wesentlichen Auswertungen der Planung zu
äußern. Die Bürgerinnen und Bürger sind im
Rahmen der öffentlichen Anhörung am 15.09.2023
bis einschließlich 11.08.2024 im Internet und
öffentlich eingeladen.

Gronau, den 12.02.2025

Der Bürgermeister
Im Auftrage:
(Unterschrift)



Planstatus: **Satzungsbeschluss gem. § 10 BauG**

Planunterlagen: **Legenschaftskataster Stand 03/2022**

FD 461: Stadtplanung / Erlang / Januar 2025