

An die untere Bauaufsichtsbehörde Stadt Gronau Bauordnung Grünstiege 64 48599 Gronau		Eingangsstempel der Bauaufsichtsbehörde	
PLZ Ort 48599 Gronau		Aktenzeichen	
☐ Bauantrag ☒ Antrag auf Vorbescheid ☐ Referenzgebäude		Vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren §64 BauO NRW 2018	
Bauherrschaft (§53 BauO NRW 2018)		Entwurfsverfassende (§54 Abs. 1 BauO NRW 2018)	
Name, Vorname, Firma [REDACTED]		Name, Vorname, Büro Herr Dipl. Ing. Architekt Martin Dust	
Straße, Hausnummer [REDACTED]		Straße, Hausnummer Buschgarten 1	
PLZ, Ort [REDACTED]		PLZ, Ort 48599 Gronau - Epe	
Vertreten durch: Name, Vorname, Anschrift (§69 Abs.3 BauO NW)		bauvorlageberechtigt: (§67 Absatz 3 BauO NRW 2018) Name, Vorname Herr Dipl. Ing. Architekt Martin Dust Mitgliedsnummer der Architekten- oder der Ingenieurkammer des Landes AKNW 26240 NRW	
Telefon (mit Vorwahl)	Telefax	Telefon (mit Vorwahl)	Telefax
	-	02565-97676	02565-97677
E-Mail [REDACTED]		e-mail Dust@Architekt-Dust.de	
Baugrundstück			
Ort, Straße, Hausnummer, gegebenenfalls Ortsteil 48599 Gronau, Alexanderstraße/Kurfürstenstraße 129			
Gemarkung(en)	Flur(e)	Flurstück(e)	
Gronau	3	48 211 210	
Gebäudeklassen (§2 Abs.3 BauO NRW 2018): 1 ☒ 2 ☐ 3 ☐ 4 ☐ 5 ☐			
☐ Sonderbau (nicht in §50 Abs.2 BauO NRW 2018)			
Bezeichnung des Vorhabens (Errichtung, Änderung, Nutzungsänderung gemäß §60 BauO NRW 2018) 10 Wohnhäuser und 5 Garagen			
Das Bauvorhaben bedarf einer ☐ Ausnahme (§31 Absatz 1 BauGB) ☐ Befreiung (§31 Absatz 2 BauGB) ☐ Abweichung (§69 BauO NRW 2018)			
Hinweis: Die Begründung ist separat als Anlage beizufügen.			
Bei Vorbescheid (§77 BauO NRW 2018)			
planungsrechtliche Zulässigkeit ☐		bauordnungsrechtliche Zulässigkeit ☐	
Fragestellung:			
Bindungen zur Beurteilung des Vorhabens:	Bescheid vom:	erteilt von (Behörde):	Aktenzeichen:
☐ Vorbescheid			
☐ Teilungsgenehmigung			
☐ Befreiungs-/Abweichungsbescheid			
☐ Baulast Nr.....			
☐ Denkmalrechtliche Erlaubnis			
☐			
Fortsetzung Blatt 2			

Die erforderlichen Bauvorlagen sind beigefügt:

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

- | | | | |
|-----|---|--|--------|
| 1. | ☒ PDF | Lageplan / amtlicher Lageplan (§3 BauPrüfVO; Anforderungen an Planersteller/in sind zu beachten) | |
| 2. | ☐ PDF | Berechnung des Maßes der baulichen Nutzung (§ 3 Abs. 2 BauPrüfVO)
(nur im Bereich eines Bebauungsplanes oder einer Satzung nach BauGB) | |
| 3. | ☐ PDF | Beglaubigter Auszug aus der Flurkarte
(Nur bei Vorhaben nach den §§ 34 oder 35 des Baugesetzbuches; Auszug nicht erforderlich bei Vorlage eines amtlichen Lageplanes) | |
| 4. | ☐ PDF | Auszug aus der amtlichen Basiskartekarte 1: 5000
(nur bei Vorhaben nach den §§ 34 und 35 des Baugesetzbuches) | |
| 5. | ☒ PDF | Bauzeichnungen (§4 BauPrüfVO) | |
| 6. | ☐ PDF | Baubeschreibung auf amtlichen Vordruck (§ 5 Abs. 1 BauPrüfVO) | |
| 7.1 | ☐ PDF | bei Gebäuden: Berechnung des umbauten Raumes nach DIN 277 (§6 Nr. 1 BauPrüfVO) oder | |
| 7.2 | ☐ PDF | bei Gebäuden, die landesdurchschnittlichen Rohbauwerte je m³ Bruttorauminhalt nicht festgelegt sind, die Berechnung der Rohbaukosten einschließlich Umsatzsteuer (§6 Nr. 1 BauPrüfVO) oder | |
| 7.3 | ☐ | bei der Änderung von Gebäuden oder bei baulichen Anlagen, die nicht Gebäude sind:
Herstellungskosten einschließlich Umsatzsteuer gemäß Tarifstelle 2.1.3 AVerwGebO NRW | 0,00 € |

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

- | | | |
|----|------------------------------|---|
| 8. | ☐ PDF | Betriebsbeschreibung für gewerbliche oder landwirtschaftliche Betriebe auf amtlichem Vordruck
Vordruck (§ 5 Abs. 2 oder 3 BauPrüfVO) |
| 9. | ☐ PDF | 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 | ☐ PDF | Bescheinigung zusammen mit dem Nachweis des Schallschutzes, soweit erforderlich aufgestellt oder geprüft durch eine/einen staatlich anerkannte/n Sachverständige/n |
| | ☐ PDF | Bescheinigung zusammen mit dem Nachweis des Wärmeschutzes, soweit erforderlich aufgestellt oder geprüft durch eine/einen staatlich anerkannte/n Sachverständige/n |
| | ☐ PDF | Bescheinigung zusammen mit dem Nachweis der Standsicherheit, soweit erforderlich geprüft durch eine/einen staatlich anerkannte/n Sachverständige/n |
| | ☐ PDF | 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: | |
| | ☐ | den Nachweis des Schallschutzes |
| | ☐ | den Nachweis des Wärmeschutzes |
| | ☐ | den Nachweis der Standsicherheit |
| | ☐ | den Brandschutz (gilt nicht für Wohngebäude geringer Höhe und Sonderbauten) |

- | | | |
|-----|--------------------------|--|
| 11. | ☐ | Erhebungsbogen für die Baustatistik gemäß Hochbaustatistikgesetz |
|-----|--------------------------|--|

- | | | |
|-----|--------------------------|--|
| 12. | ☐ | Angaben zum Artenschutz gemäß §44 BNatSchG |
|-----|--------------------------|--|

- | | | | |
|-----|-------------------------------------|--|-----|
| 13. | ☒ | Erklärung des Entwurfsverfassenden (§68 Abs. 4 Satz 2 BauO NRW 2018):
erkläre hiermit, dass das Vorhaben den Anforderungen an den Brandschutz entspricht. | Ich |
|-----|-------------------------------------|--|-----|

Ort, Datum	Ort, Datum
27.05.2026	27.05.2026
Für die Bauherrschaft:	Die/Der bauvorlageberechtigte (*) Entwurfsverfassende:
	Stempel

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

Architekturbüro Dust

Architekturbüro Dust - Postfach 2018 - 48585 Gronau 2

Stadt Gronau
Bauordnung
Grünstiege 64

48599 Gronau

10 Wohnhäuser und 5 Garagen

Alexanderstraße/Kurfürstenstraße 129

Sehr geehrte Damen und Herren ,

in Anlage erhalten Sie den Antrag auf Vorbescheid 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.

Mit freundlichem Gruß
Martin Dust
Dipl. Ing. Architekt

Dipl. Ing Architekt
Sachverständiger
für Bauwesen,
für Verkehrswert-
ermittlung,
für Mängel- und
Schäden an Gebäuden

Mitglied im
Bund deutscher
Baumeister und der
Architektenkammer
NRW

Buschgarten 1
48599 Gronau-Epe

Tel. 02565-97676
Fax 02565-97677
Mobil 0171-2187764
m.dust@gmx.de
www.architekt-dust.de

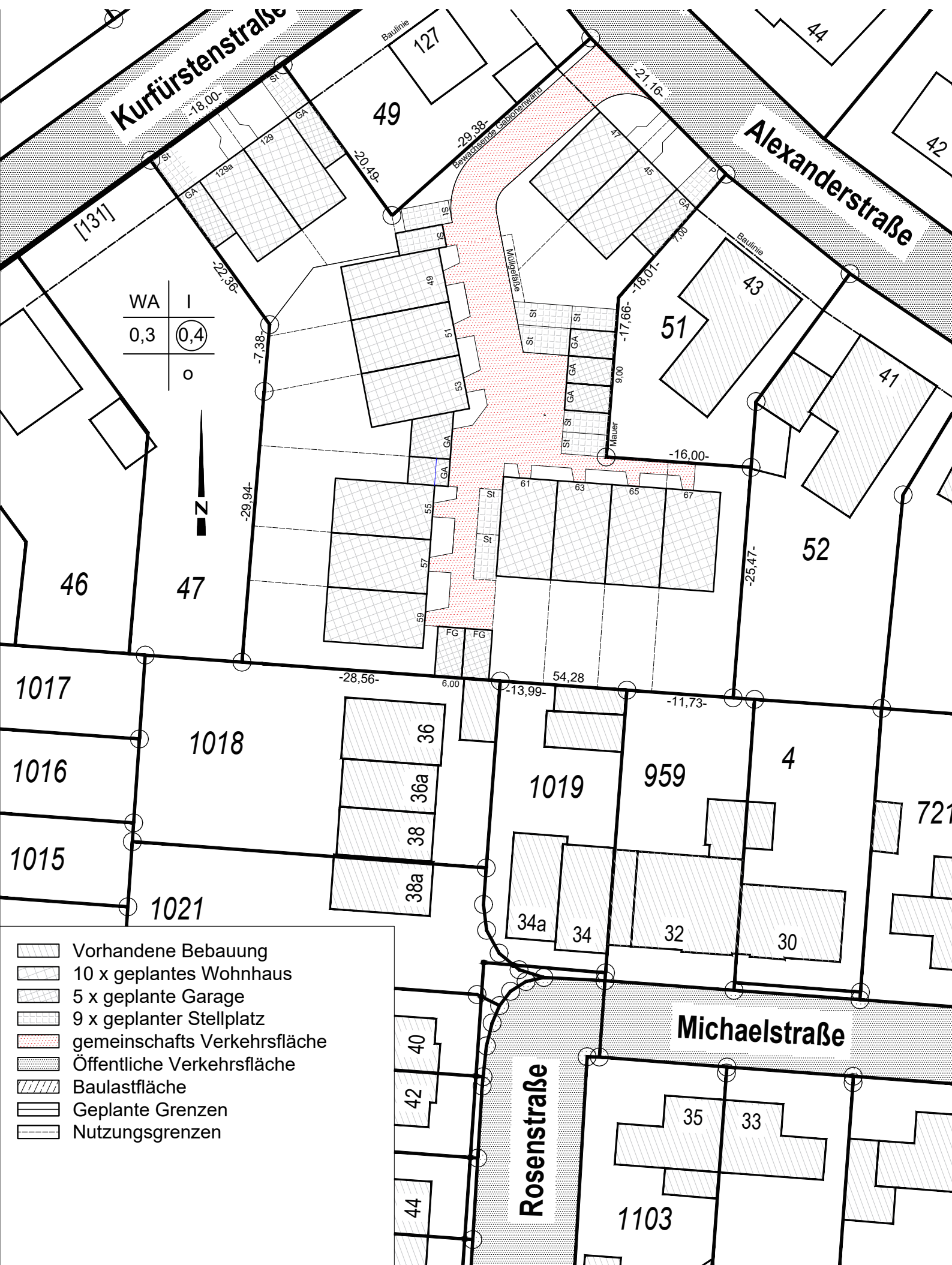
Volksbank Gronau-Ahaus
IBAN: DE52 4016 4024
0207 8709 01
BIC: GENODEM1GRN

ING Bank Enschede
Rekeningnummer:
65.28.03.342

Ust.- ID Nr.
DE 1978 8315 01
Steuernummer:
301/5031/0166

Kundennummer:
260210

Datum:
27.05.2026



Warum eine erneute Vorlage im Bauausschuss?

alte Planung

diese sah 14 Doppelhaushalten vor, jedoch kaum Garagen. Die Grundrisse waren auf Grund der Vorgaben sehr schlecht geschnitten und hatten nur zwei Schlafzimmer. Nach Aussage des Investors ist das kein marktgerechtes Produkt.

Das Handycap liegt in der Tatsache begraben, dass der Bebauungsplan von 1968 ist und für Teilbereiche noch verbindlich ist, andere Parameter sind nach heutigem Recht zu beurteilen.

neue Planung

Daher soll neben der Baulinie auch auf die Geschossigkeit und entsprechend Geschossflächenzahl verzichtet werden. Statt dessen wird eine Traufhöhe von 4,50m und eine Firsthöhe von 10,50m festgesetzt.

Vergleich

Die direkt angrenzenden Reihenhäuser Michaelstraße 36 sind 11m lang und 6,60m breit. Haben eine vergleichbare Höhe und vorne und hinten Dachaufbauten. Siehe hierzu auch das Schrägluftbild vom Haus des Nachbarn und die Schnittzeichnung der Planung.

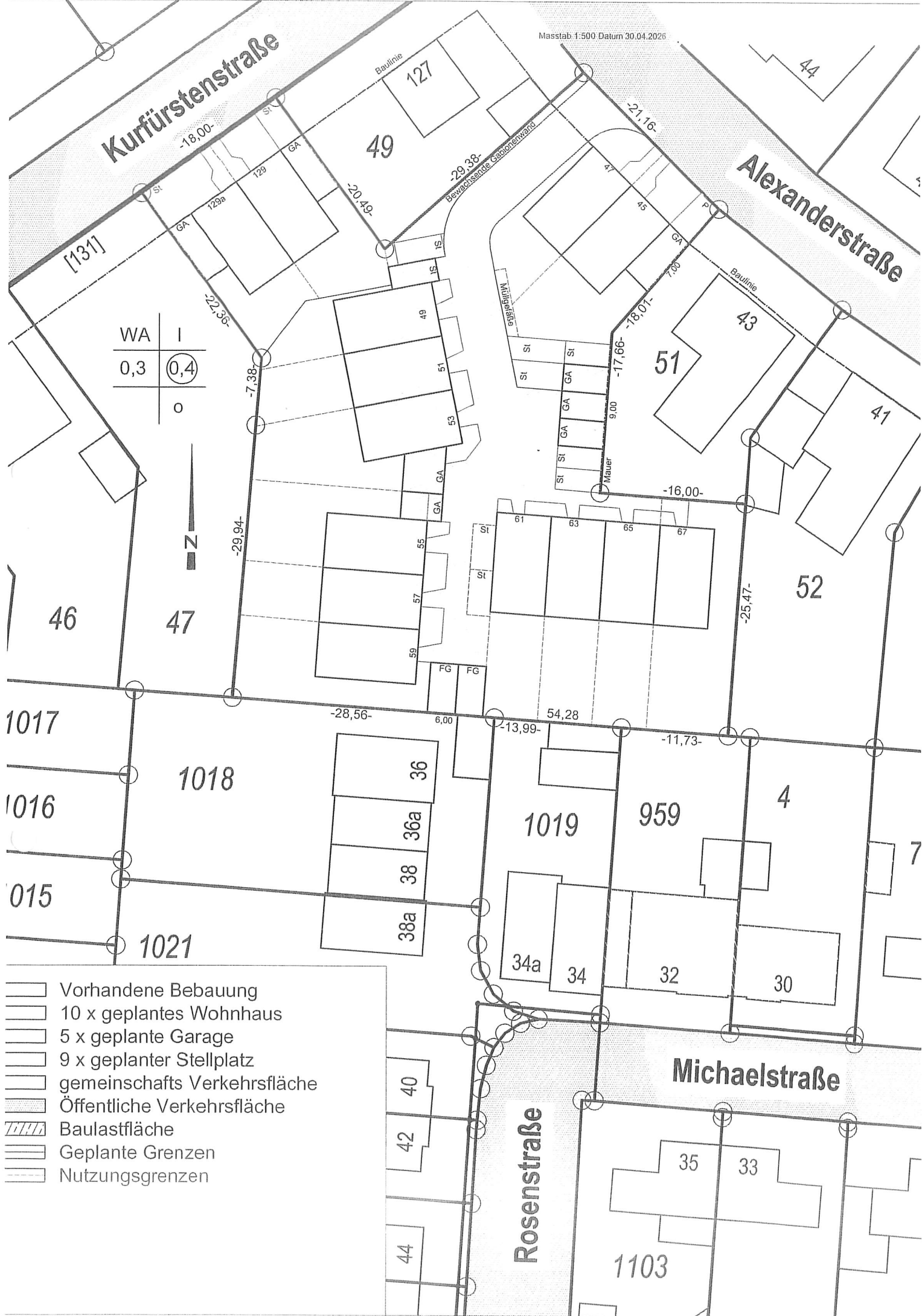
Kurfürstenstraße

Alexanderstraße

Michaelstraße

Rosenstraße

WA	I
0,3	0,4
	0

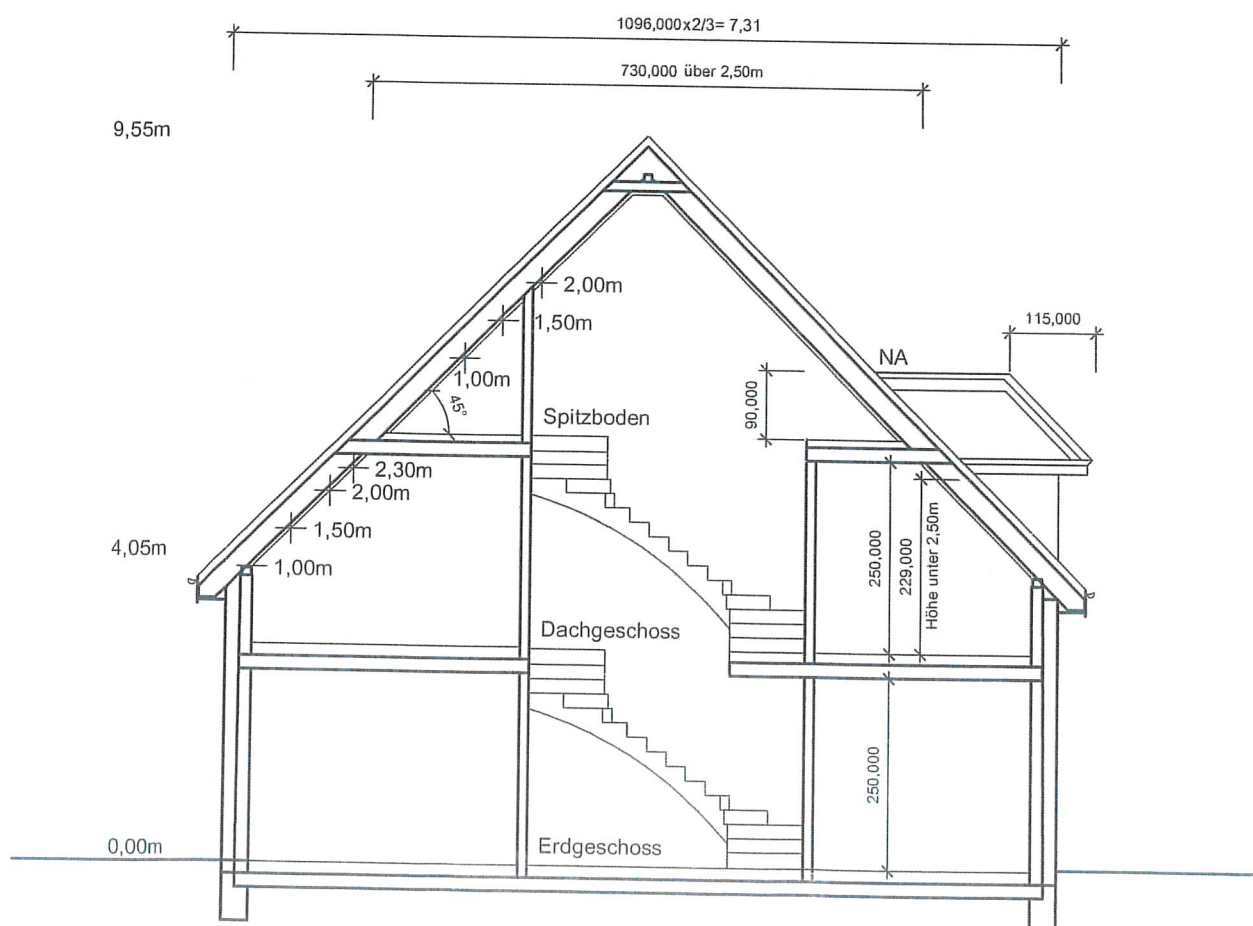


- Vorhandene Bebauung
- 10 x geplantes Wohnhaus
- 5 x geplante Garage
- 9 x geplanter Stellplatz
- gemeinschafts Verkehrsfläche
- Öffentliche Verkehrsfläche
- Baulastfläche
- Geplante Grenzen
- Nutzungsgrenzen



Nachbar = Bestand

Planung



Beispiel für Grundrisse

