

An die untere Bauaufsichtsbehörde Kreis Borken Bauen und Wohnen Burloer Str. 93		Eingangsstempel der Bauaufsichtsbehörde	
PLZ, Ort 46325 Borken		Aktenzeichen	
☐ Bauantrag ☒ Antrag auf Vorbescheid		Bauvoranfrage § 64 BauO NRW 2018	
Bauherrschaft (§ 53 BauO NRW 2018) Name, Vorname, Firma [REDACTED]		Entwurfsverfassende (§ 54 Absatz 1 BauO NRW 2018) Name, Vorname, Büro Weitkamp + Partner Architekten und Ingenieure	
[REDACTED]		Straße, Hausnummer Schloßstrasse 15	
PLZ, Ort [REDACTED]		PLZ, Ort 48683 Ahaus	
vertreten durch: (§ 53 Absatz 3 BauO NRW 2018) Name, Vorname, Anschrift		bauvorlageberechtigt (*): (§ 67 Absatz 3, 4a BauO NRW 2018) Name, Vorname Mauritz, Tobias Mitgliedsnummer der Architekten- oder der Ingenieurkammer des Landes, Nummer im Verzeichnis der eingeschränkten Bauvorlageberechtigten 103658	
Telefon (mit Vorwahl)	Telefax	Telefon (mit Vorwahl) +49-2561-97952-0	Telefax +49-2561-97952-111
E-Mail [REDACTED]		E-Mail genehmigung@weitkamp-partner.de	
Baugrundstück Ort, Straße, Hausnummer, gegebenenfalls Ortsteil 48599 Gronau Steinfurter Straße 86			
Gemarkung(en) Epe	Flur(e) 21	Flurstück(e) 442	
Gebäudeklassen (§ 2 Absatz 3 BauO NRW 2018): 1 ☐ 2 ☐ 3 ☒ 4 ☐ 5 ☐ Sonstige bauliche Anlage ☐			
☒ Wohngebäude ☐ Sonderbau (auch Nicht-Wohngebäude, nicht § 50 Absatz 2 BauO NRW 2018)			
☐ Sonderbau gemäß § 64 Absatz 2 BauO NRW 2018			
Bezeichnung des Vorhabens (Errichtung, Änderung, Nutzungsänderung gemäß § 60 BauO NRW 2018) Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses sowie Errichtung einer Fahrradgarage und eines Carports als offene Kleingarage			
Das Bauvorhaben bedarf einer ☐ Ausnahme (§ 31 Absatz 1 BauGB) ☒ Befreiung (§ 31 Absatz 2 BauGB) ☐ Abweichung (§ 69 BauO NRW 2018)			
Hinweis: Der Antrag ist hinreichend bestimmt auf separater Anlage schriftlich zu begründen. ☐ Es liegt eine Abweichung (§ 69 Absatz 1a BauO NRW 2018) vor (Bescheinigung durch Sachverständige/n für die Prüfung des Brandschutzes/der Standsicherheit).			
Bei Vorbescheid (§ 77 BauO NRW 2018) planungsrechtliche Zuverlässigkeit ☒ bauordnungsrechtliche Zuverlässigkeit ☒			
Fragestellung: Dürfen die Festsetzungen des Bebauungsplan überschritten werden			
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 beigelegt:	
(einem Antrag auf Vorbescheid sind nur für die Klärung der Fragestellung erforderlichen Unterlagen beizufügen)	
1.	☒ 3-fach Lageplan/amtlicher Lageplan (§ 3 BauPrüfVO; Anforderungen an Planersteller/in sind zu beachten)
2.	☐ 3-fach Berechnung des Maßes der baulichen Nutzung (§ 3 Absatz 2 BauPrüfVO) (nur im Bereich eines Bebauungsplanes oder einer Satzung nach BauGB)
3.	☐ 3-fach Beglaubigter Auszug aus der Flurkarte (§ 2 Absatz 2 BauPrüfVO) (nur bei Vorhaben nach dem §§34 oder 35 des Baugesetzbuches; Auszug nicht erforderlich bei Vorlage eines amtlichen Lageplanes)
4.	☐ 3-fach Auszug aus der amtlichen Basiskarte 1:5000 (§ 2 Absatz 3 BauPrüfVO) (nur bei Vorhaben nach den §§34 oder 35 des BauGB)
5.	☒ 3-fach Bauzeichnungen (§4 BauPrüfVO)
6.	☐ 3-fach Baubeschreibung auf amtlichem Vordruck (§5 Absatz 1 BauPrüfVO)
7.1	☐ 2-fach Bei Gebäuden: Berechnung des umbauten Raumes nach DIN 277 (§6 Nummer 1 BauPrüfVO) oder
7.2	☐ 2-fach bei Gebäuden, für die landesdurchschnittliche Rohbauwerte je m ³ Bruttorauminhalt nicht festgelegt sind, die Berechnung der Rohbaukosten einschließlich Umsatzsteuer (§ 6 Nummer 1 BauPrüfVO)
7.3	☐ bei der Änderung von Gebäuden oder bei baulichen Anlagen, die nicht Gebäude sind, ist die voraussichtliche Herstellungssumme einschließlich Umsatzsteuer gemäß Tarifstelle 3.1.1.3 AVerwGebO NRW in einer separaten Anlage zwingend aufzuführen
Rohbausumme: 350.000,00 €	
zusätzliche Bauvorlagen für Sonderbauten, die nicht in § 50 Absatz 2 BauO NRW 2018 aufgeführt sind	
8.	☐ 3-fach Betriebsbeschreibung für gewerbliche oder landwirtschaftliche Betriebe auf amtlichem Vordruck (§5 Absatz 2 oder 3 BauPrüfVO)
9.	☐ 3-fach zusätzliche Angaben und Bauvorlagen für besondere Vorhaben (§12 BauPrüfVO) (z.B. Brandschutzkonzept für Anlagen gemäß § 64 Absatz 2 BauO NRW)
Vor Erteilung der Baugenehmigung wird Gemäß § 68 Absatz 2 Satz 1 BauO NRW 2018 aufgeführt sind	
10.	☐ 2-fach die Bescheinigung einer sachverständigen Person, dass das Vorhaben den Anforderungen an den Brandschutz entspricht (gilt für Wohngebäude der Gebäudeklasse 4 und 5, für Nicht-Wohngebäude der Gebäudeklasse 3 bis 5 sowie Garagen mit einer Nutzfläche von mehr als 100m ² bis 1000m ²)
Spätestens mit Anzeige des Baubeginns werden gemäß §68 Absatz 2 Satz 2 BauO NRW 2018 eingereicht:	
11.1	☐ 2-fach Bescheinigung zusammen mit dem Nachweis des Schallschutzes, soweit erforderlich aufgestellt oder geprüft durch eine/einen staatlich anerkannte/n Sachverständige/n
	☐ 2-fach Bescheinigung zusammen mit dem Nachweis des Wärmeschutzes, soweit erforderlich aufgestellt oder geprüft durch eine/einen staatlich anerkannte/n Sachverständige/n
	☐ 2-fach Bescheinigung zusammen mit dem Nachweis der Standsicherheit, soweit erforderlich geprüft durch eine/einen staatlich anerkannte/n Sachverständige/n
11.2	Abweichend von den Nrn. 10, 11.1 wird - soweit erforderlich - eine Prüfung durch die Bauaufsichtsbehörde beantragt für: ☐ den Nachweis des Schallschutzes ☐ den Nachweis des Wärmeschutzes ☐ den Nachweis der Standsicherheit ☐ den Nachweis des Brandschutzes
12.	☐ Erhebungsbogen für die Baustatistik gemäß Hochbaustatistikgesetz
13.	☐ Angaben zum Artenschutz gemäß §44 BNatSchG
14.	☐ Erklärung der/des Entwurfverfassenden bei Vorhaben gemäß § 68 Absatz 4 Satz 2 BauO NRW 2018: Ich erkläre hiermit, dass das Vorhaben den Anforderungen an den Brandschutz entspricht.
Ort, Datum Ahaus 09.06.2026	Ort, Datum Ahaus, 09.06.2026
Für die Bauherrschaft:	Die/Der bauvorlageberechtigten () Entwurfsverfassende: Weitkamp + Partner Architekten und Ingenieure Architekt + Beratender Ing.-mbB Schloßstrasse 15 48683 Ahaus Fon: 02561-97952-0 Fax: -111 Mail: info@weitkamp-partner.de
Unterschrift	Unterschrift

*Nur Bauvorlagen für die nicht verfahrensfreie Errichtung und Änderung von Gebäuden müssen von einer/einem bauvorlageberechtigten Entwurfsverfassenden erstellt worden sein (§ 67 Absatz 1 BauO NRW 2018). Für die Gebäudeklassen 1 und 2 ist eine eingeschränkte Bauvorlageberechtigung gemäß § 67 Absatz 4a BauO NRW 2018 ausreichend. In den Fällen des § 67 Absatz 2 BauO NRW 2018 ist eine Bauvorlageberechtigung nicht erforderlich.

**Angesichts des Wegfalls des gesetzlichen Schriftformerfordernisses müssen die Vordrucke nicht unterschrieben werden. Die Unterschriftsfelder tragen lediglich dem Umstand Rechnung, dass vielfach der Wunsch besteht, Anträge unterschreiben zu können, auch wenn dies nicht mehr gesetzlich vorgeschrieben ist.

Bauherr:

Projekt:

Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses
sowie Errichtung einer Fahrradgarage und eines Carports als offene Kleingarage
Steinfurter Straße 86 | 48599 Gronau

Berechnung der bebauten Fläche

Wohnhaus	13,7400 x	16,2400 =	223,14 m ²
bebaute Fläche Wohnhaus gesamt			223,14 m ²
Fahrradgarage	(4,715+2,981) /	2,0000 x 1,5474 x	5,7335 = 0,5070 = 22,06 m ² 0,78 m ²
bebaute Fläche Fahrradgarage gesamt			22,85 m ²
Carport	10,0000 x	5,0000 =	50,00 m ²
bebaute Fläche Carport gesamt			50,00 m ²

Zusammenstellung bebaute Fläche

bebaute Fläche Wohnhaus gesamt	223,14 m ²
bebaute Fläche Fahrradgarage gesamt	22,85 m ²
bebaute Fläche Carport gesamt	50,00 m ²
bebaute Fläche gesamt	295,98 m ²

Aufgestellt:

Ahaus, 09.06.2026

Weitkamp + Partner | Architekten und Ingenieure

Architekt + Beratender Ing. mbB | Schloßstrasse 15 | 48683 Ahaus
Fon: 02561-97952-0 | Fax: -111 | Mail: info@weitkamp-partner.de

Bauherr

Projekt: Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses
sowie Errichtung einer Fahrradgarage und eines Carports als offene Kleingarage
Steinfurter Straße 86 | 48599 Gronau

Berechnung der Grundflächenzahl (GRZ)

Grundflächenzahl (GRZ)	1) (lt B-Plan Nr. 208 "Buschgarten", Festsetzung Steinfurter Str. 86 und 88, es gilt BauNVO von 2018)	0,20
	2) (lt B-Plan Nr. 208 "Buschgarten")	0,4
	3) (lt B-Plan Nr. 208 "Buschgarten" (4. Änderung))	0,4
Maßgebende Fläche des Baugrundstücks	Flurstück : 442	= 776,00 m ²

Hauptanlage

Wohnhaus	siehe bebaute Fläche	223,14 m ²
Terrasse	per CAD ermittelt	5,17 m ²

Anzurechnende Grundfläche Hauptanlage	228,31 m²
--	-----------------------------

Die geplante Grundflächenzahl Hauptanlage beträgt	228,31 / 776,00 =	0,294 > 0,20	0,294 < 0,40	0,294 < 0,40
---	-------------------	--------------	--------------	--------------

Hauptanlagen, Nebenanlagen, Stellplätze, Zufahrten

Anzurechnende Grundfläche Hauptanlage		228,31 m ²
bebaute Fläche Fahrradgarage gesamt	siehe bebaute Fläche	22,85 m ²
Carport	siehe bebaute Fläche	50,00 m ²
Pflasterung	per CAD ermittelt	130,10 m ²

Anzurechnende Grundfläche Hauptanlagen und Nebenanlagen gesamt	431,25 m²
---	-----------------------------

Die geplante Grundflächenzahl	431,25 / 776,00 =	0,550 > 0,30	0,550 < 0,60	0,550 < 0,60
Hauptanlagen und Nebenanlagen beträgt	1)	0,550 > 0,30	0,550 < 0,60	0,550 < 0,60
	2)	0,550 < 0,60		
	3)	0,550 < 0,60		

Aufgestellt:
Ahaus, 09.06.2026

Weitkamp + Partner | Architekten und Ingenieure

Architekt + Beratender Ing. mbB | Schloßstrasse 15 | 48683 Ahaus
Fon: 02561-97952-0 | Fax: -111 | Mail: info@weitkamp-partner.de

Bauherr:

Projekt:

Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses
sowie Errichtung einer Fahrradgarage und eines Carports als offene Kleingarage
Steinfurter Straße 86 | 48599 Gronau

Berechnung der Geschossflächenzahl (GFZ)

Geschossflächenzahl	1) (lt B-Plan Nr. 208 "Buschgarten", Festsetzung Steinfurter Str. 86 und 88, es gilt BauNVO von 2018)	0,30
	2) (lt B-Plan Nr. 208 "Buschgarten")	0,50
	3) (lt B-Plan Nr. 208 "Buschgarten" (4. Änderung))	0,80
Maßgebende Fläche des Baugrundstücks	Flurstück : 442	= 776,00 m²

Anzurechnende Geschossflächen

Erdgeschoss	siehe bebaute Fläche	223,14 m²
1.Obergeschoss	siehe Nachweis Geschossigkeit	223,14 m²

Anzurechnende Geschossfläche	446,28 m²
------------------------------	-----------

Die geplante Geschossflächenzahl beträgt	446,28 / 776,00 =	0,575
1)	0,575 >	0,30
2)	0,575 >	0,50
3)	0,575 <	0,80

Aufgestellt:

Ahaus, 09.06.2026

Weitkamp + Partner | Architekten und Ingenieure

Architekt + Beratender Ing. mbB | Schloßstrasse 15 | 48683 Ahaus
Fon: 02561-97952-0 | Fax: -111 | Mail: info@weitkamp-partner.de

Bauherr:

Projekt:

Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses

sowie Errichtung einer Fahrradgarage und eines Carports als offene Kleingarage

Steinfurter Straße 86 | 48599 Gronau

Ermittlung der Abstandsflächen gem. § 6 BauO NRW

Es gilt BauO NRW 2018 § 6 (5): Tiefe = H * 0,40

Bezugshöhe i.M. an der Grundstücksgrenze

-0,2 m

A1 (Traufe)	(0,2000	+	7,0575)	x	0,4	=	2,90 m
A2 (Giebel)	(0,2+7,0575	+	3,935	/	3,0000)	x	0,4 = 3,43 m
A3 (Gauben)	(0,2000	+	9,0000)	x	0,4	=	3,68 m
A4 (Attika)	(0,2000	+	6,3800)	x	0,4	=	2,63 m
A5 (Balkone)	(0,2000	+	3,9000)	x	0,4	=	1,64 m

Alle Abstandsflächen mindestens 3,00 m

Aufgestellt:

Ahaus, 09.06.2026

Weitkamp + Partner | Architekten und Ingenieure

Architekt + Beratender Ing. mbB | Schloßstrasse 15 | 48683 Ahaus

Fon: 02561-97952-0 | Fax: -111 | Mail: info@weitkamp-partner.de

Bauherr:

Projekt: Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses
sowie Errichtung einer Fahrradgarage und eines Carports als offene Kleingarage
Steinfurter Straße 86 | 48599 Gronau

Fotodokumentation

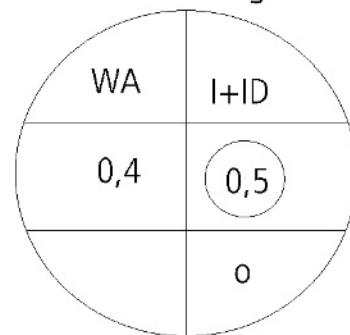


Feldkamp 1

Foto 1

BPlan Nr. 208 - Buschgarten

Festsetzung

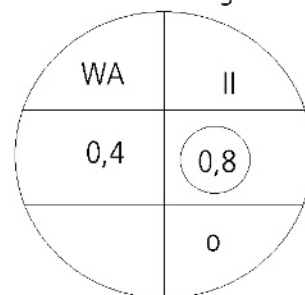


Lärchenwinkel

Foto 2

BPlan Nr. 208 - Buschgarten (4. Änd.)

Festsetzung



Bauherr

Projekt: Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses
sowie Errichtung einer Fahrradgarage und eines Carports als offene Kleingarage
Steinfurter Straße 86 | 48599 Gronau

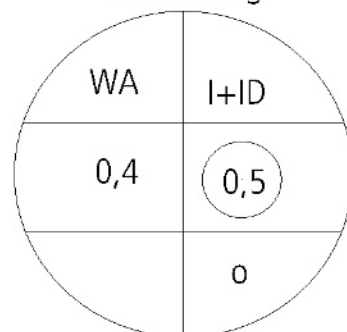
Fotodokumentation



Postbrückenweg 33

Foto 3

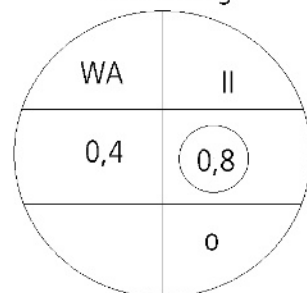
BPlan Nr. 208 - Buschgarten
Festsetzung



Steinfurter Straße 33

Foto 4

BPlan Nr. 208 - Buschgarten (4. Änd.)
Festsetzung



Aufgestellt:
Ahaus, 09.06.2026

Weitkamp + Partner | Architekten und Ingenieure

Architekt + Beratender Ing. mbB | Schloßstrasse 15 | 48683 Ahaus
Fon: 02561-97952-0 | Fax: -111 | Mail: info@weitkamp-partner.de