

A U S Z U G

aus dem Entwurf der Niederschrift
der Sitzung des Ausschusses für Planen, Bauen und Denkmalschutz vom 24.06.2026,
öffentlicher Teil.

Dieser Auszug enthält nur den Beschluss/ die Beschlüsse.

12. Neubau eines Mehrfamilienhauses, Steinfurter Straße 86 Zustimmungsverfahren nach § 36a BauGB (Vorlage 302/2026)

Beschluss:

Abstimmungsergebnis 16 Jastimmen, 0 Neinstimmen, 1 Enthaltung

Der Ausschuss für Planen, Bauen und Denkmalschutz stellt seine Zustimmung zu dem Vorhaben in Aussicht. Vor der abschließenden Entscheidung ist der Öffentlichkeit gem. § 36a BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben.

48599 Gronau, den 06.07.26

Für die Richtigkeit des Auszuges:

gez. Vortkamp (Schriftführer)

Vorstandsbereich: 4		Fachdienst: 461		Datum: 15.06.2026	
Vorlagen-Nr.: 302/2026		gez.: Krafzik /			
Beraten im öffentlichen Teil					
Ausschuss für Planen, Bauen und Denkmalschutz			Sitzung am 24.06.2026		TOP 12.
Mitzeichnungen:					
Kämmerer	VB 4	VB 3	VB 1/2		
gez. Eising	gez. Groß-Holtick	gez. Schrader	gez. von Borczyskowski		
Anlage(n): 6				Der Bürgermeister	
01 Übersichtsplan				gez. von Borczyskowski	
02 Auszug Bebauungsplan					
03 Bauvoranfrage geschwärzt					
04 LP Fotos opt geschwärzt					
05 LP geschwärzt					
06 Grundriss, Schnitt geschwärzt					

Neubau eines Mehrfamilienhauses, Steinfurter Straße 86
Zustimmungsverfahren nach § 36a BauGB

Entwurf des Beschlusses:

Der Ausschuss für Planen, Bauen und Denkmalschutz stellt seine Zustimmung zu dem Vorhaben in Aussicht. Vor der abschließenden Entscheidung ist der Öffentlichkeit gem. § 36a BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben.

1. Rechtsgrundlage/ n: BauGB

Zuständig für die Entscheidung:

- | | |
|---|---|
| ☐ Bürgermeister | ☒ Fachausschuss |
| ☐ Haupt- und Finanzausschuss | ☐ Rat |

2. Finanzielle Auswirkungen:

- ☒ Keine
- ☐ Ertrag / Einzahlung, Höhe:
- ☐ Aufwand / Auszahlung
 - ☐ investiv, Höhe:
 - ☐ konsumtiv, Höhe:
 - ☐ jährliche Folgekosten, Höhe:
 - ☐ Mittel im Haushalt veranschlagt, Produkt:
ODER
 - ☐ Mittel stehen i.R.d. Budgetdeckung bereit.
ODER
 - ☐ über-/außerplanmäßige Mittelbereitstellung.
- ☐ Sonstiges:

Auf Fördermöglichkeiten geprüft? ☐ Ja

☒ Nein

ggf. Erläuterungen:

3. Klimaauswirkungen:

☐ positiv ☐ negativ ☒ Keine

Erläuterungen der Klimaauswirkungen:

4. Sachdarstellung:

Auf dem Grundstück Steinfurter Straße 86 soll ein Wohnhaus mit 6 Wohneinheiten errichtet werden. Geplant ist die Errichtung eines Gebäudes mit 2 Vollgeschossen und einem Dachgeschoss (siehe Anlagen 03-06).

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 208 „Buschgarten“, der im Jahr 1990 in Kraft getreten ist.

Zu diesem Zeitpunkt existierten innerhalb des Plangebiets noch landwirtschaftliche Nutzungen im Nebenerwerb. So auch in dem hier in Rede stehenden Grundstück an der an der Steinfurter Straße. Es wurde daher als Art der Nutzung kein Wohngebiet, sondern ein Kleinsiedlungsgebiet gem. § 2 BauNVO festgesetzt. Kleinsiedlungsgebiete dienen der Unterbringung von Kleinsiedlerstellen (Wohngebäude mit Nutzgärten) und landwirtschaftlichen Nebenerwerbstellen.

Zulässig ist ein Vollgeschoss, die Grund- und Geschossflächenzahl wurden auf 0,2 bzw. 0,3 beschränkt.

Wie aus den Antragsunterlagen hervorgeht, wird daher in folgenden Punkten vom Bebauungsplan abgewichen:

- Wohngebäude ohne Landzulage/Nutzgärten sind in Kleinsiedlungsgebieten zwar ausnahmsweise zulässig, allerdings mit maximal 2 Wohneinheiten.
- Es sind zwei Vollgeschosse geplant.
- Grund- und Geschossflächenzahl werden überschritten.
- Die rückwärtige Baugrenze wird um ca. 1,5 m überschritten, davon in einer Tiefe von 0,75 m durch Balkone.

Aus Sicht der Verwaltung sind diese Abweichungen vertretbar und können insbesondere mit dem Belang der Schaffung von Wohnraum begründet werden.

Im Einzelnen:

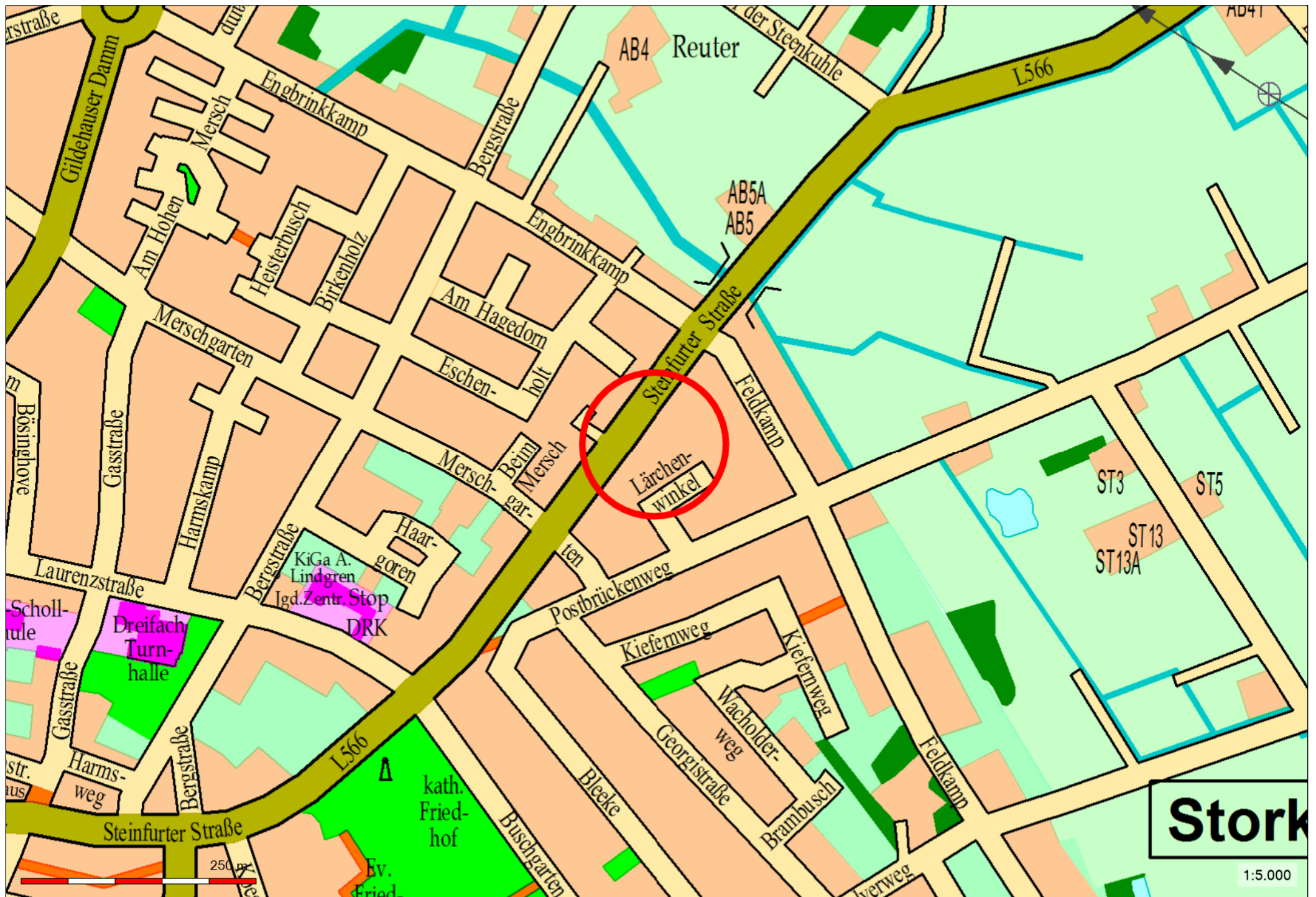
- Die Nutzungsart „Kleinsiedlungsgebiet“ hat sich überlebt. Der gesamte Bereich wird durch die Wohnnutzung geprägt. An einer Aufrechterhaltung der festgesetzten Nutzungsart besteht kein Interesse mehr.
- Mit Ausnahme der festgesetzten Kleinsiedlungsgebiete sind im gesamten Geltungsbereich zwei Vollgeschosse zulässig, allerdings überwiegend mit der Maßgabe, dass das zweite Vollgeschoss als Dachgeschoss auszubilden ist. Zwei volle Geschosse sind allerdings mit einem Änderungsplan bereits weiter südlich an der Steinfurter Straße zugelassen worden, wenn auch mit Beschränkung der First- bzw. Gebäudehöhe auf 10 m. Mit einer Firsthöhe von gut 11 m weicht das Vorhaben hier nur geringfügig ab. Zudem liegt das Grundstück an der Steinfurter Straße, wo höhere Gebäude städtebaulich vertretbar sind.
- Wie vom Antragsteller herausgearbeitet, bewegen sich GRZ und GFZ des Vorhabens in dem Rahmen, der heutigen Standards für Wohngebiete entspricht und in Änderungsplänen auch bereits festgesetzt wurde. Auch unter Berücksichtigung der

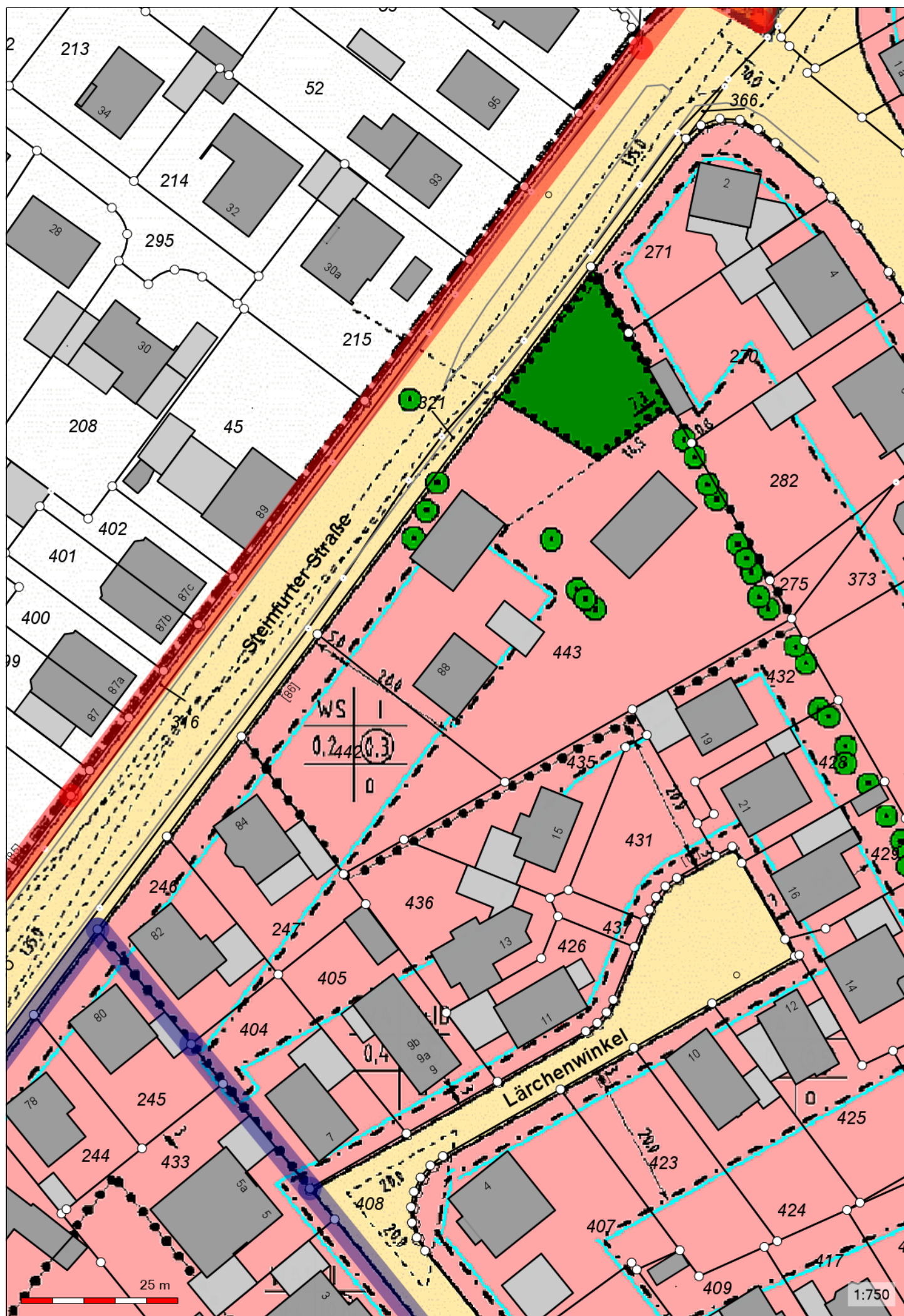
- sonstigen versiegelten Flächen (Nebenanlagen, Zufahrten etc.) liegt die GRZ unter 0,6 und die GFZ mit einem Wert von 0,55 unterhalb des Orientierungswertes (0,8).
- Die Überschreitung der Baugrenze resultiert aus dem Umstand, dass die notwendigen Stellplätze zur Straße orientiert errichtet werden und damit der den Nachbarn zugewandte, rückwärtige Grundstücksteil von Belastungen frei bleibt. Zudem ist zu berücksichtigen, dass die Überschreitung insgesamt als geringfügig anzusehen ist.

Aus Sicht der Verwaltung kann dem Vorhaben zugestimmt werden, allerdings ist es angezeigt, vor einer abschließenden Entscheidung zunächst die Öffentlichkeit zu beteiligen.

5. Alternativen:

nach Beratung





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	
Straße, Hausnummer [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 (e) 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: [REDACTED]
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	5,7335 =	22,06 m ²
		1,5474 x	0,5070 =	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
Hauptanlagen und Nebenanlagen beträgt	1)	0,550 >	0,30
	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: [REDACTED]
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: [REDACTED]
Projekt: Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses
sowie Errichtung einer Fahrradgarage und eines Carports als offene Kleingarage
Steinfurter Straße 86 | 48599 Gronau

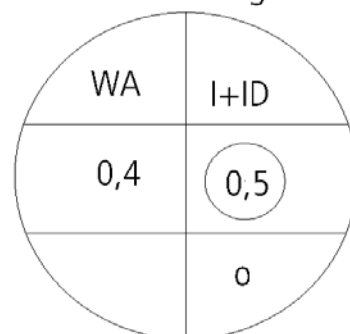
Fotodokumentation



Feldkamp 1

Foto 1

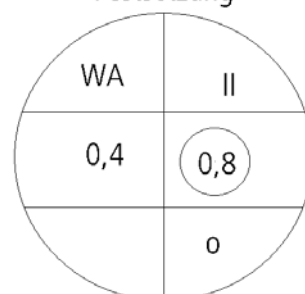
BPlan Nr. 208 - Buschgarten
Festsetzung



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

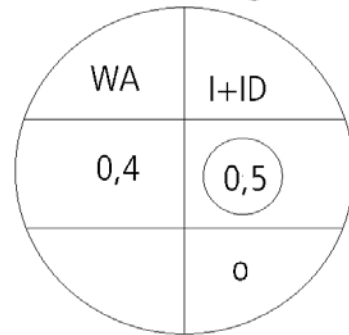
Fotodokumentation



Postbrückenweg 33

Foto 3

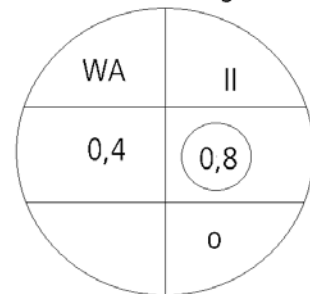
BPlan Nr. 208 - Buschgarten
Festsetzung



Steinfurter Straße 33

Foto 4

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



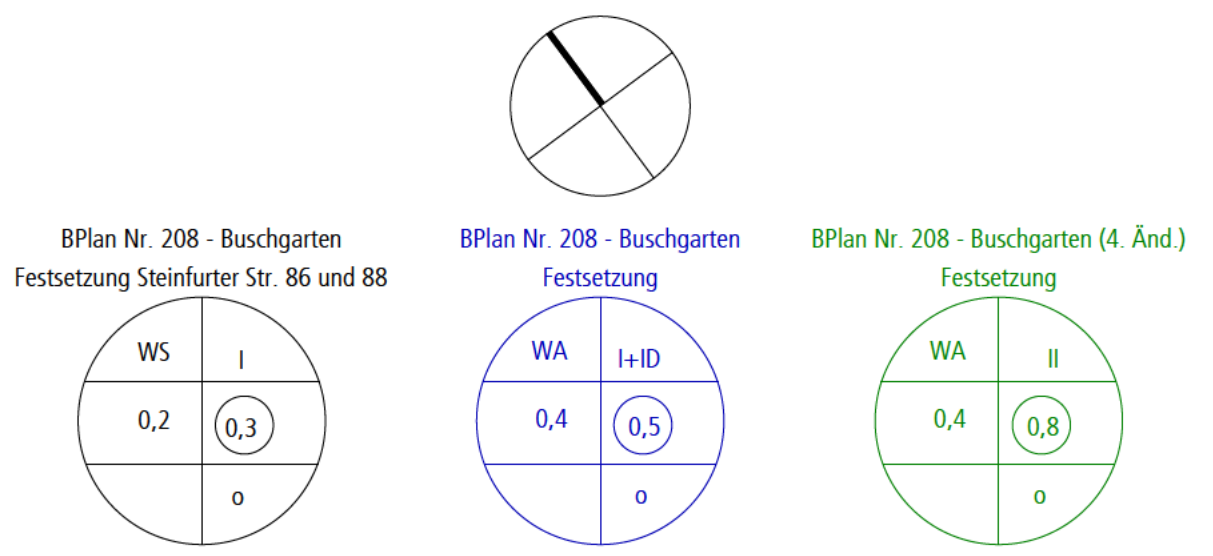
Aufgestellt:



Weiskamp + Partner | Architekten und Ingenieure
Architekt + Beratender Ing. mbB | Schloßstrasse 15 | 48683 Ahaus
Fon: 02561-97932-0 | Fax: 02561-97932-11 | Web: info@weiskamp-partner.de



Grundstücksinformationen			
Gemarkung	:	Epe	
Flur	:	442	
Flurstück	:	21	
Grundstücksfläche	:	776 qm	
Legende			
	Neu		Bestand
	Bespiel-grundstück		Bauvorhaben
	Abbruch		



Bauvoranfrage

Lageplan 1:1000

Projekt
Neubau eines Mehrfamilienhauses
Steinfurter Straße 86, 48599 Gronau

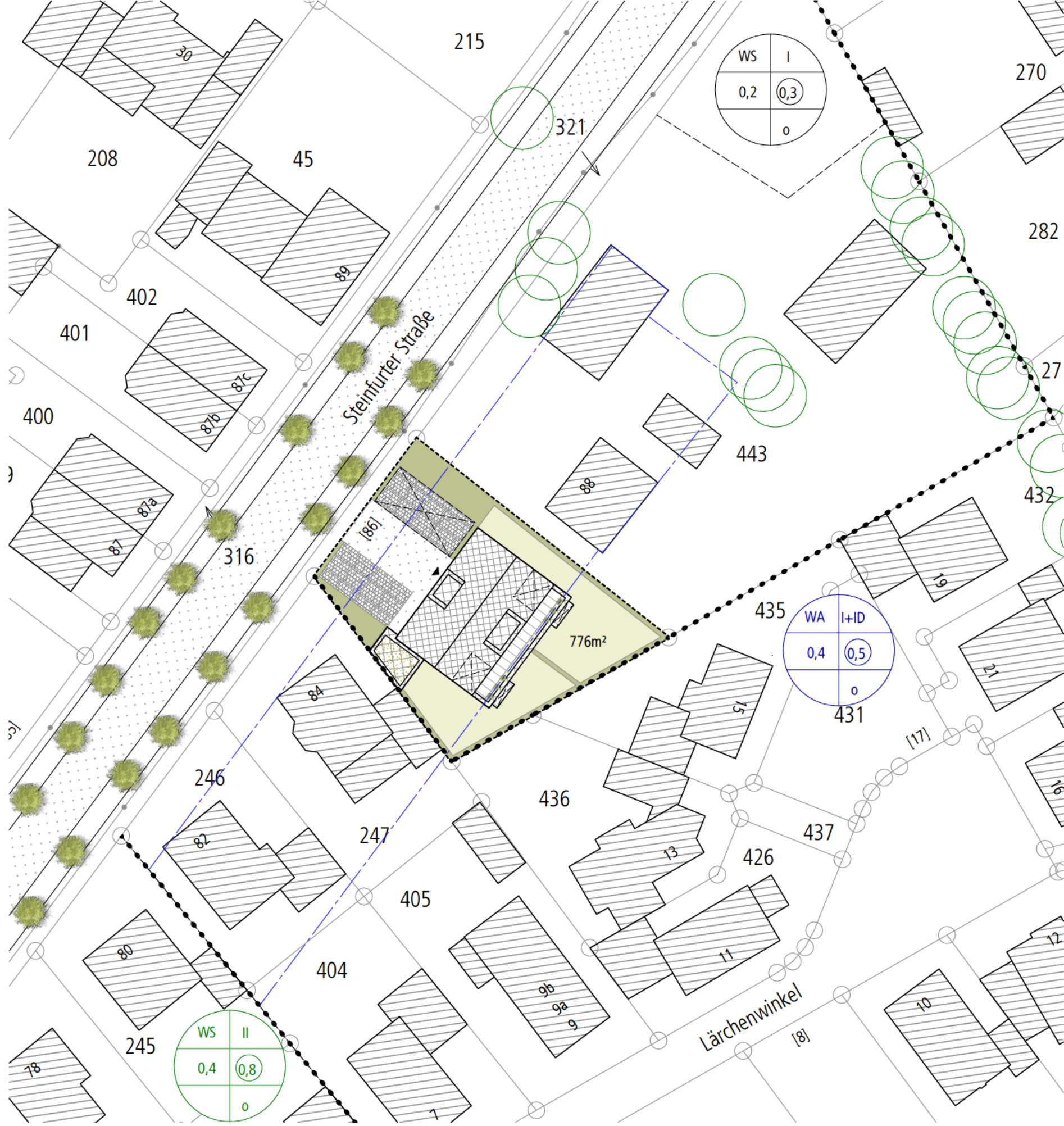
Bauherr
[Redacted]

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

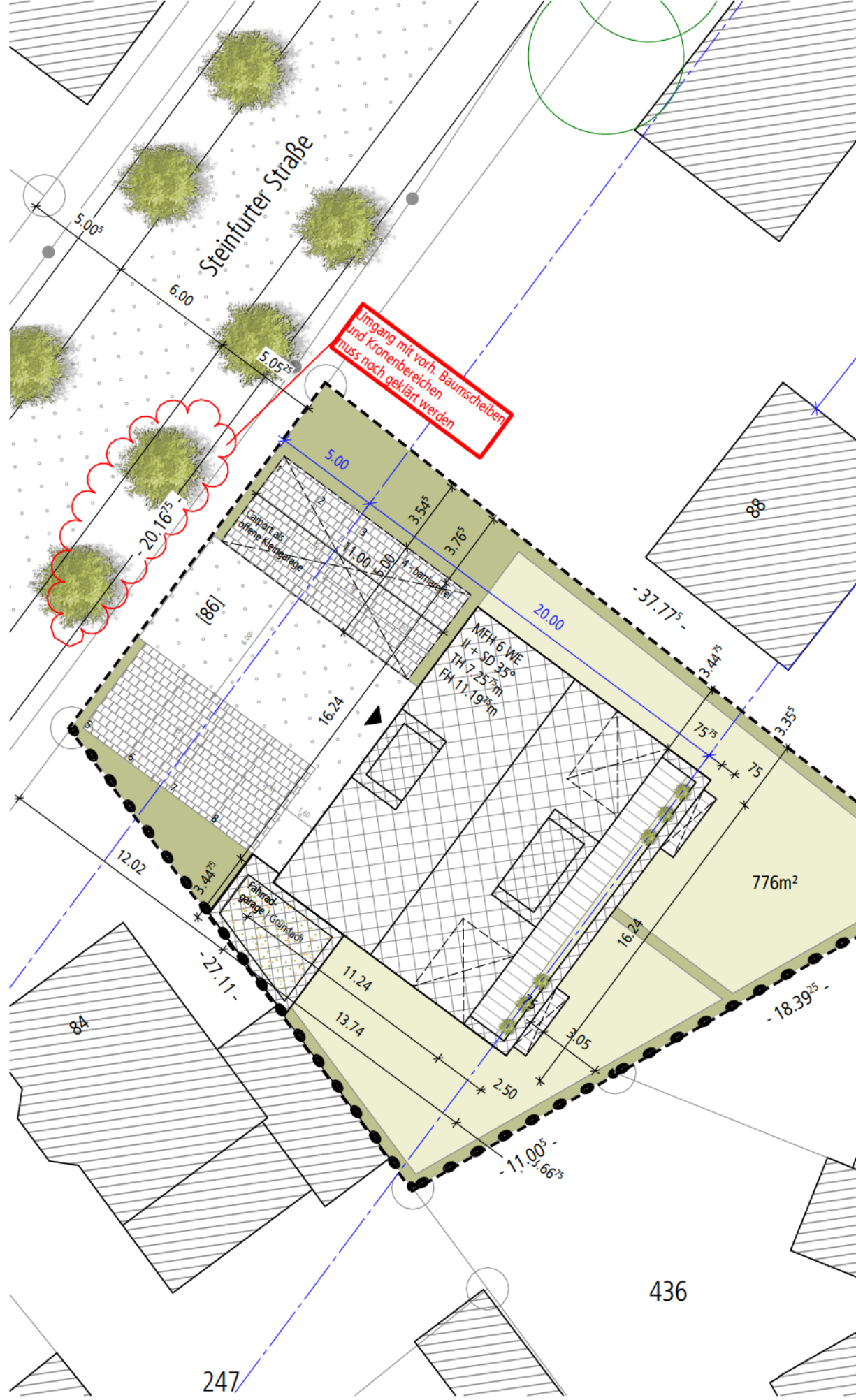
Datum | Unterschrift

046|BA-02|26 | 841.0 x 414.0 | AP 09.06.2026

Lageplan 1:500

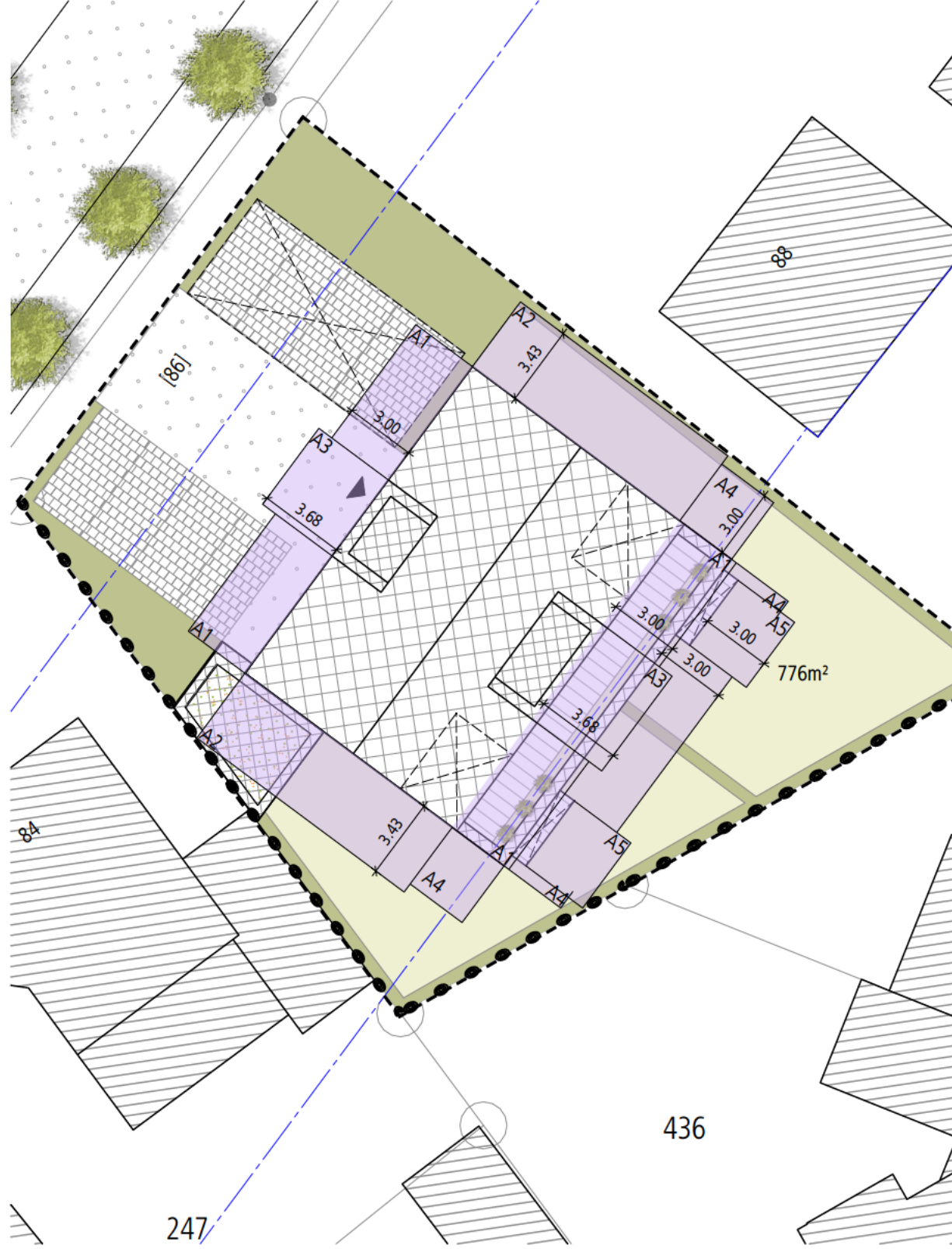


Lageplan 1:250



Abstandsflächen				
A1 (Traufe)	$(0.20+7.0575) \times 0.4$	=	2.90 m	= 3.00 m
A2 (Giebel)	$(0.20+7.0575 + (3.935 \times 0.333) \times 0.4$	=	3.43 m	= 3.43 m
A3 (Gauben)	$(0.20+9.00) \times 0.4$	=	3.68 m	= 3.68 m
A4 (Attika)	$(0.20+6.38) \times 0.4$	=	2.63 m	= 3.00m
A5 (Balkone)	$(0.20+3.90) \times 0.4$	=	1.64 m	= 3.00m
* es gilt BauO NW § 6 (6): Tiefe * 0.4				
alle Abstandsflächen mind. 3.00 m				

Abstandsflächen 1:250



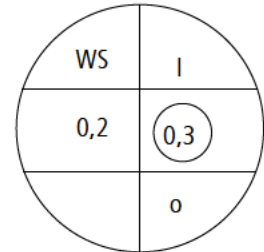
Grundstücksinformationen

Gemarkung	:	Epe
Flur	:	442
Flurstück	:	21
Grundstücksfläche	:	776 qm

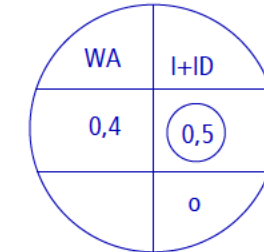
Legende

	Neu		Bestand		Abbruch
--	-----	--	---------	--	---------

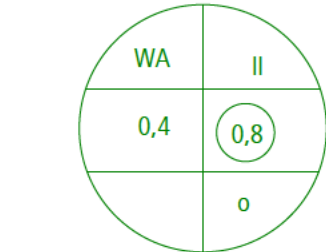
BPlan Nr. 208 - Buschgarten
Festsetzung Steinfurter Str. 86 und 88



BPlan Nr. 208 - Buschgarten
Festsetzung



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



Bauvoranfrage

Lageplan

1:500 | 1:250

Projekt

Neubau eines Mehrfamilienhauses
Steinfurter Straße 86, 48599 Gronau

Bauherr



Entwurfsverfasser

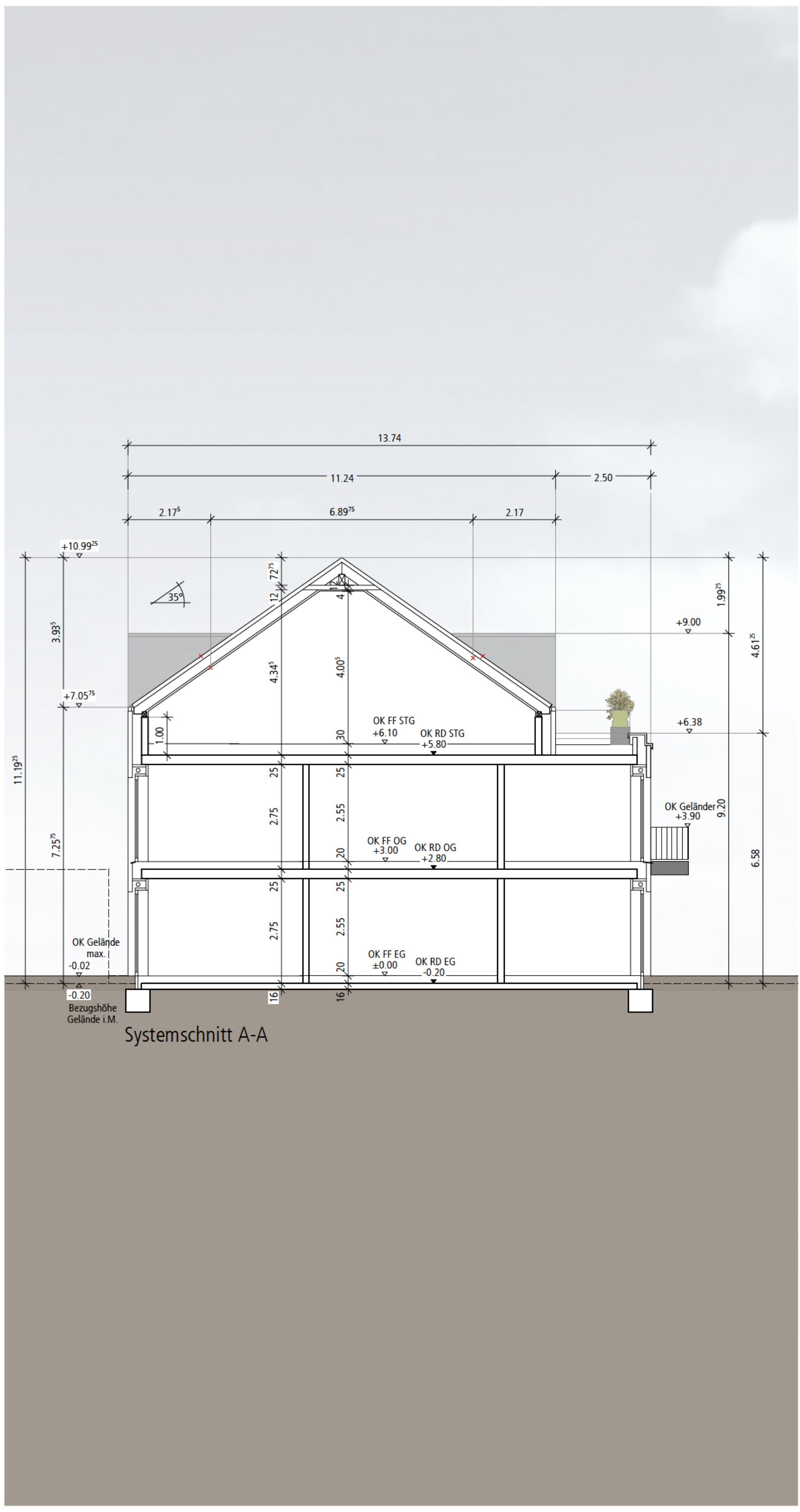
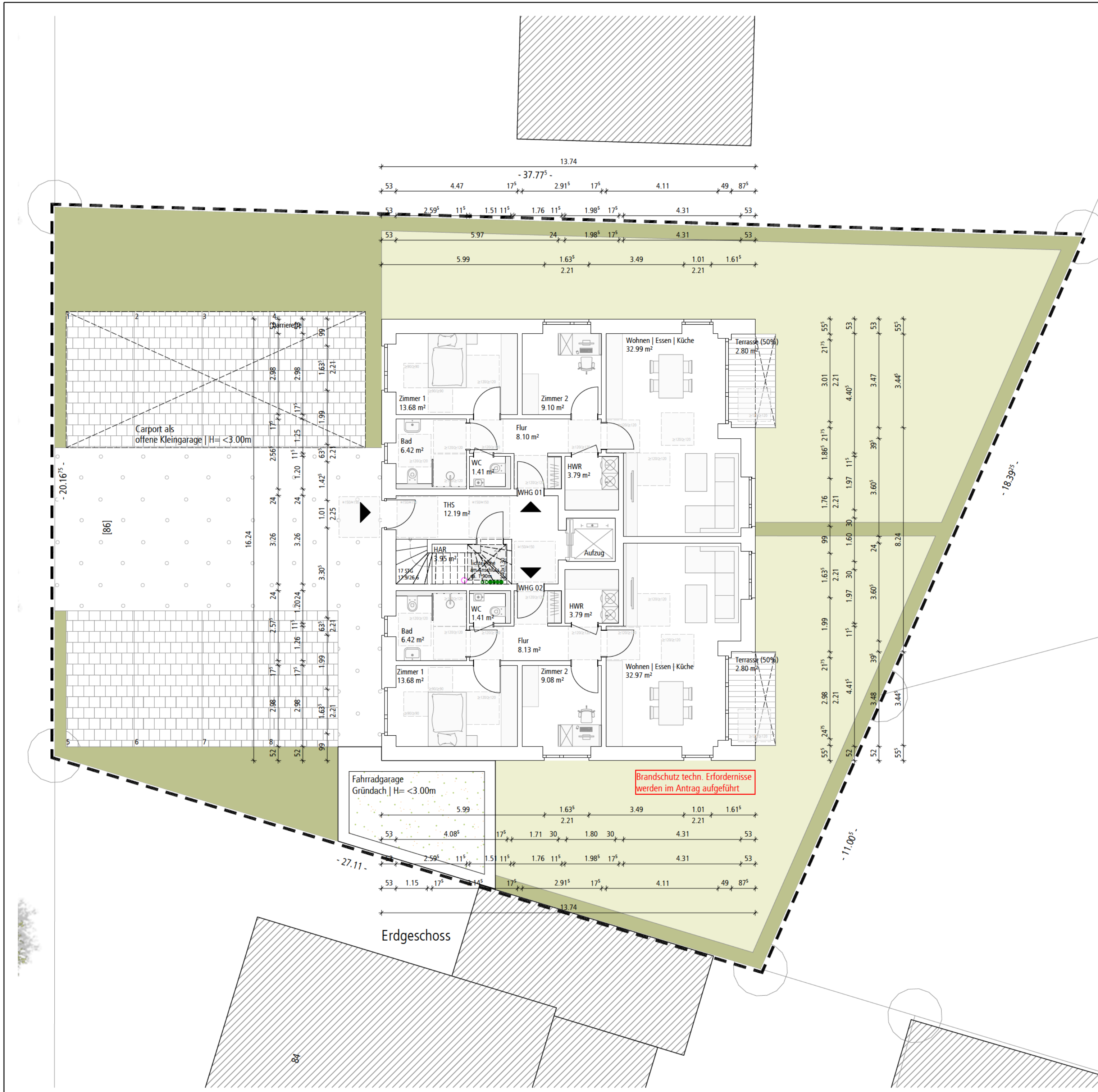
Weitkamp + Partner | Architekten und Ingenieure
Architekt + Beratender Ing. mbB | Schloßstrasse 15 | 48683 Ahaus
Fon: 02561-97952-0 | Fax: -111 | Mail: info@weitkamp-partner.de

046|BA-01|26 | 641.0 x 297.0 | AP

Datum | Unterschrift

Datum | Unterschrift

09.06.2026



Grundstücksinformationen			
Gemarkung	:	Epe	
Flur	:	442	
Flurstück	:	21	
Grundstücksfläche	:	776 qm	
Legende			
	Neu		Bestand
			Abbruch
Entwässerung			
Hinzukommende Entwässerung: Anschluss an vorh. Anlage			

BPlan Nr. 208 - Buschgarten
Festsetzung Steinfurter Str. 86 und 88

WS

I

0,2

0,3

0

BPlan Nr. 208 - Buschgarten
Festsetzung

WA

I+ID

0,4

0,5

0

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

WA

II

0,4

0,8

0

Bauvoranfrage

Grundriss | Schnitt

1:100

Projekt

Neubau eines Mehrfamilienhauses

Steinfurter Straße 86, 48599 Gronau

Bauherr

Entwurfsverfasser

Weitkamp + Partner | Architekten und Ingenieure

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

Datum

09.06.2026

Unterschrift

