



Stadt
Gronau

BAUBROSCHÜRE



**IHR 1X1 FÜR
BAUVORHABEN
IN GRONAU**



Liebe Bürgerinnen, liebe Bürger,



der Bau eines eigenen Hauses gehört für viele Menschen zur Lebensplanung. Doch bevor man in die eigenen vier Wände einziehen kann, sind oft zahlreiche Hindernisse zu überwinden. Die Suche nach einem geeigneten Grundstück, die Gestaltung des Hauses und weitere Fragen werden Sie dabei intensiv beschäftigen.

Mit dieser Baubroschüre geben wir Ihnen eine Hilfestellung, um Ihr eigenes Heim zu realisieren. Gerne möchten wir Ihnen die umfangreichen Rechtsvorschriften, die dem Bauwilligen begegnen, in ihren Grundzügen erläutern. Die Broschüre soll Ihnen von der ersten Planungsidee bis zur Nutzung Ihrer Baumaßnahme ein Wegweiser und Ratgeber sein. Allerdings kann diese Baubroschüre nicht die unbedingt erforderliche Beratung durch den Architekten ersetzen.

Wir als Stadt Gronau stellen Ihnen die verschiedenen Fachdienste vor, die an der Verwirklichung Ihres Bauprojekts beteiligt sind. Mit unserer Baubroschüre möchten wir einen praktischen und transparenten Beitrag zu einem guten Gelingen Ihrer eigenen vier Wände leisten.

Mit freundlichen Grüßen

Rainer Doetkotte
Bürgermeister

Ralf Groß-Holtick
Stadtbaurat



VERWIRKLICHEN SIE IHR WOHLGLÜCK IN GRONAU

Gronau ist eine wachsende Stadt. Der Traum vom eigenen Haus kann in Gronau wahr werden. Zahlreiche Wohnbaulandprojekte in den Stadtteilen Gronau und Epe werden initiiert. Ziel ist es, preisbewusstes Wohnbauland – ob für Einfamilien-, Doppel- oder Reihenhäuser wie auch für den Mietwohnungsbau – zur Verfügung zu stellen.

So wollen wir erreichen, dass junge Familien in Epe und Gronau ihr Zuhause finden und auch im Geschosswohnungsbau ein ausreichendes Angebot u. a. an barrierefreien Wohnungen vorhanden ist.

Im Rahmen der Wohnbauvorlage haben sich Rat und Verwaltung der Stadt Gronau Gedanken über die zeitnahe zukünftige Entwicklung von Wohnbauflächen gemacht. Über den QR-Code können Sie die in Planung befindlichen Wohnbaugebiete in Epe und Gronau und den jeweiligen Verfahrensstand der Bauleitplanung erfahren.

Diese strategische Aufgabe hat der Rat der Stadt Gronau unter anderem mit der „Richtlinie für die Vergabekriterien für städtische Wohnbaugrundstücke“ auf den Weg gebracht.

Zugriff auf diese wie auf allgemeine Informationen zum An- und Verkauf von Grundstücken erhalten Sie über den QR-Code.





FLÄCHENNUTZUNGS- UND BEBAUUNGSPLAN

Sie haben bereits oder suchen noch ein Baugrundstück? In jedem Falle sollten Sie sich frühzeitig informieren, welche planungsrechtlichen Vorgaben zur Nutzung und Bebauung existieren, damit es nicht später zu vermeidbaren Konflikten kommt – die darin bestehen können, dass Ihrem Bauwunsch rechtliche Hindernisse in Form von Nutzungs- und/oder Baubeschränkungen entgegenstehen.

Das Bauplanungsrecht ist bundeseinheitlich mit dem Baugesetzbuch (BauGB) geregelt worden. Unterschieden wird grundsätzlich zwischen den Siedlungsbereichen und dem sogenannten Außenbereich. Letzterer soll hier nicht näher betrachtet werden, da hier die Errichtung von Wohngebäuden allenfalls in

streng reglementierten Ausnahmefällen möglich ist. Innerhalb der Siedlungsbereiche gibt es zum einen Gebiete mit Bebauungsplänen und zum anderen die sogenannten im Zusammenhang bebauten Ortsteile.

Wenn ein Bebauungsplan existiert, kann die Frage, was und wie gebaut werden darf, im Regelfall schnell und umfassend beantwortet werden, denn Bebauungspläne beinhalten genau dazu verbindliche Vorgaben.

Aus dem Plan ergibt sich, wo auf dem Grundstück gebaut werden und welche Ausmaße ein Gebäude haben darf. Darüber hinaus kann es weitere Vorschriften geben, die Sie beachten müssen. Dies können beispielsweise Vorgaben



VERMESSUNGSBÜRO

Dipl.-Ing. **Walter Niehoff**

Öffentlich bestellter
Vermessungsingenieur

Wilhelmstraße 32
48599 Gronau
Tel.: 0 25 65 / 40 42 70
E-Mail: info@niehoff-vermessung.de
www.niehoff-vermessung.de



Dipl.-Ing.
Felix Gesing

Öffentlich bestellter
Vermessungsingenieur



Albert-Schweitzer-Str. 12 / 46325 Borken
Telefon: 02861 907800 / info@vermessung-gesing.de

www.vermessung-gesing.de





zur Begründung der Gebäude oder des Grundstücks sein. Auch die Gestaltung von Gebäuden kann ein Regelungsgegenstand von Bebauungsplänen sein. Ob ein Bebauungsplan für ein Grundstück existiert, können Sie auf www.gronau.de/bebauungsplaene in Erfahrung bringen. Dort finden Sie auch die Kontaktdaten der Kolleginnen und Kollegen vom Fachdienst Stadtplanung, die Ihnen die Planinhalte erläutern und Ihre Fragen beantworten können.

Nicht ganz so einfach zu beantworten sind die Fragen nach dem „Was und Wie“ in den im Zusammenhang bebauten Ortsteilen – dies sind die Teile der Siedlungsbereiche, für die es keine Bebauungspläne gibt.

Hier gilt das sogenannte „Einfügegebot“, wonach ein Bauvorhaben dann zulässig ist, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die nähere Umgebung „einfügt“. Das bedeutet grob vereinfacht, dass Sie sich mit Ihrem Vorhaben insbesondere hinsichtlich der Größe an den vorhandenen Rahmen halten müssen.

Die Beurteilung, ob sich Ihr Bauvorhaben nach § 34 BauGB nach Art und Maß der baulichen Nutzung einfügt, kann im Einzelfall schwierig sein. Hier ist Ihr Architekt der richtige Ansprechpartner für eine fachliche Beurteilung.

**OSTENDORF
MÖLLERS**
Vermessungsbüro



Dipl.-Ing. Klaus Ostendorf
Dipl.-Ing. Reinhard Möllers

Öffentlich best. Vermessungsingenieure

Wir bringen Ihre Wünsche auf den ●

- Bauherrenbetreuung
- Katastervermessung
- Ingenieurvermessung



Stadtwall 12 | 48683 Ahaus
Telefon: 0 25 61 / 91 70 73 - 0
Fax: 0 25 61 / 91 70 73 - 7
info@om-vermessung.de
www.om-vermessung.de





BAULASTEN

Ob Ihr Grundstück vollständig nutzbar ist, hängt auch von eventuell eingetragenen rechtlichen Belastungen auf dem Grundstück ab. Das können zum Beispiel Wegerechte oder übernommene Abstandsflächen sein, die bestimmte Teile Ihres Grundstücks nicht oder nur eingeschränkt nutzbar machen.

Daher erkundigen Sie sich vor dem Kauf eines Grundstücks, ob Baulasten eingetragen sind. Diese Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis erhalten Sie im Fachdienst Bauordnung.

Wegerechte können auch als Grunddienstbarkeit im Grundbuch eingetragen sein. Zuständig ist in diesem Fall das Amtsgericht Gronau.

TEILUNGSGENEHMIGUNGEN

Wann ist eine Teilungsgenehmigung erforderlich? Zum Beispiel, wenn ein bebautes Grundstück grundbuchrechtlich geteilt werden soll, wird eine bauordnungsrechtliche Teilungsgenehmigung benötigt. Durch die Teilung dürfen keine bauordnungswidrigen Zustände geschaffen werden.

Das Land NRW verlangt eine Teilungsgenehmigung für bebaute Grundstücke oder solche, für die eine Bebauung genehmigt ist. Ist ein Grundstück unbebaut, wird ein sogenanntes „Negativzeugnis“ benötigt.

Für Baulasten und Teilungsgenehmigungen ist der Fachdienst Bauordnung zuständig.

Drerup & Drerup

Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure



Ihre Partner für Grundstücks- und Gebäudevermessungen

Nonnenwall 2, 48249 Dülmen, vermessung@drerup.de, 0259484848

kreativ • individuell • anders



WEIPER | ARCHITEKTUR

48683 Ahaus, Am Kalkbruch 17 • 0 25 61 / 86 67 15 • info@weiper-architektur.de



DER WEG ZUR BAUGENEHMIGUNG

Im eigenen Interesse ist es sinnvoll, zur Vorbereitung und Ausführung eines (genehmigungsbedürftigen) Bauvorhabens geeignete Beteiligte – i. d. R. Architektinnen oder Architekten – zu bestellen. Die Bauordnung definiert sie als **bauvorlageberechtigte Entwurfsverfasser**.

Der **Bauantrag** ist bei der Unteren Bauaufsicht der Stadt Gronau einzureichen. Mit dem Bauantrag sind alle für die Beurteilung des Bauvorhabens und die Bearbeitung des Bauantrages erforderlichen Unterlagen einzureichen. Neben der Vollständigkeit bedeutet dies auch, dass die Bauvorlagen inhaltlich mängelfrei sein müssen.

Neben den Antragsformularen (www.gronau.de/formulare-bauantrag) sind die **Liegenschaftskarte** bzw. ein amtlicher Lageplan, **Bauzeichnungen** (Grundrisse aller Geschosse, Schnitte und Ansichten im Maßstab 1:100) sowie die **Baubeschreibung** und **rechnerische Nachweise** (Berechnung der Wohn- und Nutzfläche, der Geschosse, der umbaute Raum nach DIN 227 und/oder die voraussichtlichen Herstellungskosten) einzureichen. Weiter gehört der **Statistikbogen** dazu, der ebenfalls online abgerufen werden kann.

Verfahrenstechnisch werden in NRW **Baugenehmigungsverfahren** nach § 65 BauO – nur für große Sonderbauten –, **vereinfachte Baugenehmigungsverfahren** nach § 64 und **Genehmigungsfreistellungen** nach § 63 BauO NRW unterschieden.

Genehmigungsfreistellungen nach § 63 BauO NRW sind die schnellste Möglichkeit, ans Bauen zu kommen.

Ein Bauvorhaben u. a. für **Wohngebäude der Gebäudeklassen 1 bis 3**, sonstige Gebäude der Gebäudeklassen 1 und 2 und Nebengebäude und Nebenanlagen für Gebäude ist baugenehmigungsfrei gestellt, wenn

- ✓ es im **Geltungsbereich eines Bebauungsplanes** liegt,
- ✓ es den Festsetzungen des Bebauungsplans und den Regelungen örtlicher Bauvorschriften nicht widerspricht oder es keiner Ausnahme oder Befreiung nach § 31 des Baugesetzbuches erfordert,
- ✓ es keiner Abweichung nach § 69 bedarf und
- ✓ die Gemeinde nicht innerhalb der Monatsfrist erklärt, dass das vereinfachte Genehmigungsverfahren durchgeführt werden soll.

Liegen die Voraussetzungen vor, kann also nach einem Monat mit dem Vorhaben begonnen werden. Folgende Vorhaben kommen u. a. nach § 62 BauO NRW als verfahrensfreie Bauvorhaben in Betracht – sofern der Bebauungsplan nicht entgegensteht:

- ✓ Gebäude bis 75 Kubikmeter
- ✓ Garagen einschließlich überdachter Stellplätze
- ✓ Gewächshäuser
- ✓ Terrassenüberdachungen
- ✓ Dachgauben und vergleichbare Dachaufbauten, sofern der Bebauungsplan dies zulässt
- ✓ Solaranlagen



Wohnbauvorhaben, die nicht in einem Bebauungsplan liegen, können nach § 64 als vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren durchgeführt werden.

Landesbauordnung NRW (BauO NRW)

Neben den Voraussetzungen des Bauplanungsrechts aus den Vorschriften der §§ 29 bis 38 BauGB müssen u. a. die Vorschriften der §§ 4 (Gebäude), 6 (Abstandsflächen), 8 (nicht überbaubare Flächen), 9 (Gestaltung), 47 Abs. 4 (Wohnungen), 48 (Stellplätze) und 49 (barrierefreies Bauen) der Bauordnung eingehalten werden.

Weiter werden Brandschutzvorschriften, beantragte Abweichungen und andere öffentlich-rechtliche Vorschriften, deren Einhaltung nicht in einem anderen Verfahren geprüft werden, ebenfalls geprüft. Aus der Bauprüfverordnung können sich weitere Anforderungen für die vorzulegenden Unterlagen ergeben. Beispielfhaft seien hier genannt:

- ✓ der Nachweis über die Standsicherheit (Statik)
- ✓ der Nachweis von Schall- und Wärmeschutz
- ✓ weitere antragsabhängige Gutachten (Artenschutz, Altlasten, Brandschutz, Kampfmittelfreiheit, etc.)

Ingenieurbüro Fleck

Dinkelblick 23
48599 Gronau-Epe

www.fleck.nrw

Tel. +49 (0)2565 97454
kontakt@fleck.nrw

Bauen im Außenbereich • Wohnungsbau • Industrie-/Gewerbebau

BERATEN - ENTWERFEN - PLANEN





Sind die Unterlagen eingereicht, prüft die Bauaufsichtsbehörde im vereinfachten Genehmigungsverfahren und im Genehmigungsverfahren, ob die Unterlagen vollständig und richtig sind, ob weitere Behörden zu beteiligen sind oder die Erteilung der Genehmigung von weiteren Zustimmungen abhängig ist.

Hierbei wird z. B. geprüft, ob das Wasserrecht, das Verkehrsrecht, das Gewerberecht, das Denkmalschutzrecht oder das Natur- und Landschaftsschutzrecht (insbesondere Artenschutz) beachtet wird oder von den Fachbehörden zu diesen Themen noch Stellungnahmen benötigt werden.

Die Baugenehmigung ist zu erteilen, wenn dem Vorhaben keine öffentlich-rechtlichen Vorschriften entgegenstehen. Ggf. wird die Baugenehmigung mit Auflagen, Bedingungen und/oder Hinweisen erteilt. Die Bauvorlagen werden als Teil der Baugenehmigung an die Bauherrenschaft zurückgegeben.

Die Genehmigung hat eine Geltungsdauer von drei Jahren, die auf Antrag verlängert werden kann.



- ✓ Verkauf von GI- und GE-Flächen in individueller Größe
- ✓ Gewerbeflächenmanagement
- ✓ Koordinierung genehmigungsrechtlicher Fragen
- ✓ Lotsenfunktion in Behörden und Institutionen
- ✓ Beraten und betreuen von Unternehmen
- ✓ Standortinformationen
- ✓ Vermittlung von Firmenkontakten in die Region
- ✓ Organisieren und planen von Veranstaltungen
- ✓ Vermietung von Büro, Halle und Besprechungsraum
- ✓ Beratung von Existenzgründern

WIRTSCHAFTSFÖRDERUNGSGESELLSCHAFT DER STADT GRONAU MBH

Fabrikstraße 3, 48599 Gronau
Tel.: 02562 9310-0 Fax 02562-9310-99
E-Mail: info@wirtschaft-gronau.de
www.wirtschaft-gronau.de

INGENIEURBÜRO HOFF

Agathastraße 27 02565.407830
48599 Gronau|Westf. 02565.4078315
info@ib-hoff.de

Zweigniederlassung Düsseldorf Str. 71-73
45481 Mülheim|Ruhr

- PROJEKTENTWICKLUNG -
- PLANUNG -
- AUSFÜHRUNG -
- BEGUTACHTUNG -





BAUÜBERWACHUNG UND ROHBAUABNAHME

Nach § 83 BauO NRW kann die Bauaufsichtsbehörde die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften und Anforderungen an die ordnungsgemäße Erfüllung der Pflichten der am Bau Beteiligten überprüfen. Die Bauüberwachung kann stichprobenhaft erfolgen. Nachzuweisen ist der Bauaufsichtsbehörde die Einhaltung der Grundrissflächen und Höhenanlagen der Anlagen. Hier kann ein amtlicher Nachweis verlangt werden.

Die Bauzustandsbesichtigung zur Fertigstellung des Rohbaus und der abschließenden Fertigstellung genehmigter Anlagen (§ 60 BauO NRW) wird von der Baugenehmigungsbehörde durchgeführt. Hier treffen die Bauleiterin bzw. den Bauleiter besondere Anzeigepflichten. Der Rohbau ist fertiggestellt, wenn u. a. die tragenden Teile, Schornsteine, Brandwände und die Dachkonstruktion vollendet sind.

Soweit der Bauaufsichtsbehörde Bescheinigungen von anerkannten Sachverständigen nach § 68 BauO NRW vorliegen, müssen diese durch Stichproben prüfen und bescheinigen, dass die Anlagen entsprechend den Nachweisen gebaut wurden. Bauzustandsbesichtigungen finden insoweit nicht statt.

AKTENEINSICHT

Sie möchten Ihre Immobilie erweitern oder verkaufen und finden nicht alle Unterlagen oder wissen nicht genau, was genehmigt worden ist? Dann bietet Ihnen der Fachdienst Bauordnung die Möglichkeit, in Ihre archivierten Akten zu sehen.

WICHTIG: Sie sind Eigentümerin oder Eigentümer der Immobilie und weisen dies nach.

WAS MUSS ICH TUN?

- ✓ Die Bauakte bestellen. Dies kann per Mail oder telefonisch erfolgen (Kontaktdaten siehe letzte Seite).
- ✓ Telefonisch oder per Mail einen Termin vereinbaren (mittwochs von 8 bis 12.30 Uhr und von 14 bis 16 Uhr).

WELCHE UNTERLAGEN WERDEN BENÖTIGT?

- ✓ Personalausweis
- ✓ Nachweis, dass Sie Eigentümerin oder Eigentümer sind (zum Beispiel aktueller Grundbuchauszug, Kaufvertrag)
- ✓ Bei der Einsichtnahme durch Dritte: Einverständniserklärung/Vollmacht der Eigentümerin oder des Eigentümers

WELCHE GEBÜHREN FALLEN AN?

- ✓ Basisgebühr: 24 Euro. Alle weiteren Kosten je nach Aufwand gemäß der Verwaltungsgebührensatzung der Stadt Gronau.
- ✓ Bei der Akteneinsicht vermerken Sie, welche Unterlagen Sie benötigen. Diese Unterlagen erhalten Sie als Kopie, auf einem USB-Stick oder – je nach Datenvolumen – auch per Mail.

HAUSNUMMERN

Grundsätzlich: Hausnummern dienen der Auffindbarkeit der Adressen für ihre Besucher und Kunden, insbesondere stellen sie aber eine Orientierungshilfe für Rettungsdienst, Polizei, Feuerwehr, Post und Lieferservice dar. Sie tragen damit zur Aufrechterhaltung der öffentlichen Sicherheit und Ordnung im Stadtgebiet bei.

Die Hausnummernvergabe erfolgt durch den Fachdienst Bauordnung. Die Hausnummer muss gut sichtbar angebracht werden. Wichtig ist, dass die Hausnummer vom Verkehrsraum zu sehen ist – auch im Dunkeln.

Soll eine Hausnummer geändert werden, ist dies bei der Stadt Gronau, Fachdienst Bauordnung, zu beantragen (Kontaktdaten siehe letzte Seite).

Zu beachten ist, dass es erforderlich sein kann, eine bestehende Hausnummernfolge zu ändern, um zum Beispiel Neubauten zu integrieren.



vbga.de

Vom Wohntraum
zum Wohnraum.

Morgen
kann kommen.

Wir machen den Weg frei.

Es muss kein Traum bleiben.

Gemeinsam planen wir die Finanzierung für den Bau Ihrer Immobilie, ganz nach Ihren individuellen Wünschen. Nutzen Sie unsere **Genossenschaftliche Beratung**, die erst zuhört und dann berät. Vereinbaren Sie einen Termin.

IHRE ANSPRECHPERSONEN

FACHDIENST BAUORDNUNG (FD 463) – für Fragen zur Baugenehmigung

Fachdienstleitung
Akteneinsichten
Baulasten/Teilungen

Herr Thebelt
Frau Baschan
Frau Hackfort

j.thebelt@gronau.de
v.baschan@gronau.de
a.hackfort@gronau.de

02562 12-287
02562 12-444
02562 12-212

FACHDIENST STADTPLANUNG (FD 461) – für Fragen zum Planungsrecht

Fachdienstleitung

Herr Krafzik

j.krafzik@gronau.de

02562 12-270

FACHDIENST GEBÄUDE- UND LIEGENSCHAFTSMANAGEMENT (FD 465) – für Fragen zu Grundstücksangelegenheiten

Fachdienstleitung
Grundstücke An- und Verkauf

Frau Winkler
Herr Oude-Lansink

a.winkler@gronau.de
m.oudelansink@gronau.de

02562 12-294
02562 12-224

STADT GRONAU

Büro des Bürgermeisters
Neustraße 31
48599 Gronau

Tel.: 02562 12-0
info@gronau.de
www.gronau.de



Astrid Stenvers
Immobilienberaterin



Winfried Klümper
Immobilienberater

Immobilien finanzieren, kaufen oder verkaufen.

Mit der Sparkasse Westmünsterland.

Unsere Spezialisten in Gronau kennen den Markt und freuen sich auf Ihren Anruf.

Finanzierungsberater:

- Andrea Meßing 02563 403-7034
- Wilfried Nappers 02563 403-4796

Immobilienberater:

- Winfried Klümper 02563 403-4799
- Astrid Stenvers 02563 403-4797

spkwml.de/immobilien



Wilfried Nappers
Finanzierungsberater



Andrea Meßing
Finanzierungsberaterin

imm²
Immobilien GmbH
Ein Unternehmen
der Sparkasse Westmünsterland

Sparkasse
Westmünsterland