



Stadtverwaltung Dorsten - Postfach 210265 - 46269 Dorsten

Amt: Bauordnungsamt
Gebäude: Halterner Str. 5 - Rathaus
Zimmer: A 320
Auskunft: Herr M. Schneider
Durchwahl Tel.: 02362 66-5151
Durchwahl Fax: 02362 66-5763
E-Mail: Bauaufsicht@dorsten.de
Öffnungszeiten: **Mo, Di, Do** 8:00 - 16:00 Uhr
Mi + Fr Nur nach Vereinbarung.

Aktenzeichen (bitte bei Antwort angeben)	Antrag vom	Antragseingang	Dorsten, den
63 . 01 . 00474 / 26	08.04.2026	10.04.2026	21.05.2026
Vorhaben/Baustelle Bauvoranfrage zur Errichtung eines Wohnhauses mit zwei Garagen 46286 Dorsten-Deuten, Birkenallee			
Gemarkung	Wulfen		
Flur(en)	10		
Flurstück(e)	287		

Sehr geehrte

hiermit erteile ich Ihnen gemäß § 77 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) zu Ihrer Fragestellung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des o. g. Vorhabens folgenden

Vorbescheid

- Die planungsrechtliche Zulässigkeit des o. g. Vorhabens wird gem. § 34 BauGB bejaht.

Die mit einem Vorprüfvermerk versehenen Bauvorlagen sind Bestandteil dieses Vorbescheides.

Der Vorbescheid gilt auch für und gegen Ihre Rechtsnachfolgerin oder Ihren Rechtsnachfolger. Er wird unbeschadet der Rechte Dritter erteilt. Zudem lässt der Vorbescheid aufgrund anderer Vorschriften bestehende Verpflichtungen zum Einholen von Genehmigungen, Bewilligungen, Erlaubnissen und Zustimmungen oder zum Erstellen von Anzeigen unberührt.

Der Vorbescheid gilt drei Jahre. Die Geltungsdauer des Vorbescheides kann auf in Textform gestellten Antrag jeweils bis zu einem Jahr verlängert werden.

Ihr geplantes Vorhaben hat die Errichtung eines Wohngebäudes mit maximal zwei Wohneinheiten oder die Errichtung eines Doppelhauses (2 WE) mit maximal zwei Vollgeschossen sowie die Errichtung von zwei Garagen zum Inhalt und ist ein Vorhaben i.S. des § 29 des Baugesetzbuches (BauGB). Die planungsrechtliche Zulässigkeit ist somit nach den §§ 30 bis 37 BauGB zu prüfen.

Planungsrechtlich liegt das für die Bebauung vorgesehene Grundstück in einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil, so dass für die Zulassung des Vorhabens § 34 BauGB Anwendung findet.

Telefon: 02362 66-0
Bürgermeister-Hotline: 02362 66-3333
Fax: 02362 66-3366
Internet: www.dorsten.de

Name des Geldinstitutes
Sparkasse Vest Recklinghausen
Vereinte Volksbank eG

Kontonummer
10 000 701
100 012 500

Bankleitzahl
BLZ 426 501 50
BLZ 424 614 35

BIC
WELADED1REK
GENODEM1KIH

IBAN
DE46 4265 0150 0010 0007 01
DE76 4246 1435 0100 0125 00



Der Bereich des Antragsgrundstückes ist im Flächennutzungsplan der Stadt Dorsten als Wohnbaufläche dargestellt.

Außerdem unterliegt Ihr geplantes Vorhaben den Bestimmungen der BauO NRW und den hierzu ergangenen Rechts- und Verwaltungsvorschriften für das bauaufsichtliche Verfahren sowie anderen öffentlich-rechtlichen Vorschriften, soweit sie durch das Vorhaben berührt werden.

Für das durchzuführende vereinfachte Baugenehmigungsverfahren ist mir der Bauantrag mit allen für seine Bearbeitung sowie für die Beurteilung des Vorhabens erforderlichen Bauvorlagen gemäß der Verordnung über bautechnische Prüfungen (BauPrüfVO) einzureichen.

Hinweise

1. Der Vorbescheid bezieht sich nur auf die beantworteten Fragen und berechtigt nicht zum Baubeginn. Etwaige Aufwendungen vor Abschluss eines förmlichen Baugenehmigungsverfahrens gehen zu Ihren Lasten.
2. Entsprechen die mit dem Bauantrag eingereichten Bauvorlagen im Wesentlichen dem Inhalt dieses Vorbescheides, so wird Ihnen die Gebühr für den Vorbescheid zur Hälfte auf die Gebühr über die Entscheidung zur Erteilung der Baugenehmigung angerechnet.
3. Für die erforderliche Erschließung des rückwärtigen Bereiches des Nachbargrundstückes Birkenallee 36 ist die Eintragung von Baulasten auf dem Antragsgrundstück erforderlich.
4. Der hintere Teil des Antragsgrundstückes ist Teil des Landschaftsschutzgebietes LSG 4207-0006 „Gerlicher Heide“. Das geplante Wohngebäude sowie die Garagen liegen außerhalb dieses Gebietes.

Rechtsbehelfsbelehrung

Gegen diesen Bescheid kann innerhalb eines Monats Klage bei dem Verwaltungsgericht Gelsenkirchen erhoben werden.

Hinweis zur Rechtsbehelfsbelehrung

Bei inhaltlichen Fragen zum Bescheid kann vor Erhebung einer Klage mit dem/der zuständigen Ansprechpartner_in bei der Stadt Dorsten Kontakt aufgenommen werden. Beachten Sie bitte, dass sich die Klagefrist hierdurch nicht verlängert. Weitere Informationen zur Klageerhebung erhalten Sie auf der Internetseite www.justiz.nrw.de (unter dem Menüpunkt „Gerichte und Behörden“ → „Fachgerichte“ → „Verwaltungsgerichtsbarkeit“).

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

M. Schneider
Sachbearbeiter



Anlagen

Die mit Vorprüfvermerk vom 21.05.2026 vorgesehenen Bauvorlagen:

- 1 x Auszug aus der Liegenschaftskarte (Flurkarte)
- 1 x Lageplan samt Bauzeichnungen
- 1 x Begründung des Bauvorhabens
- 1 x Berechnung des umbauten Raumes

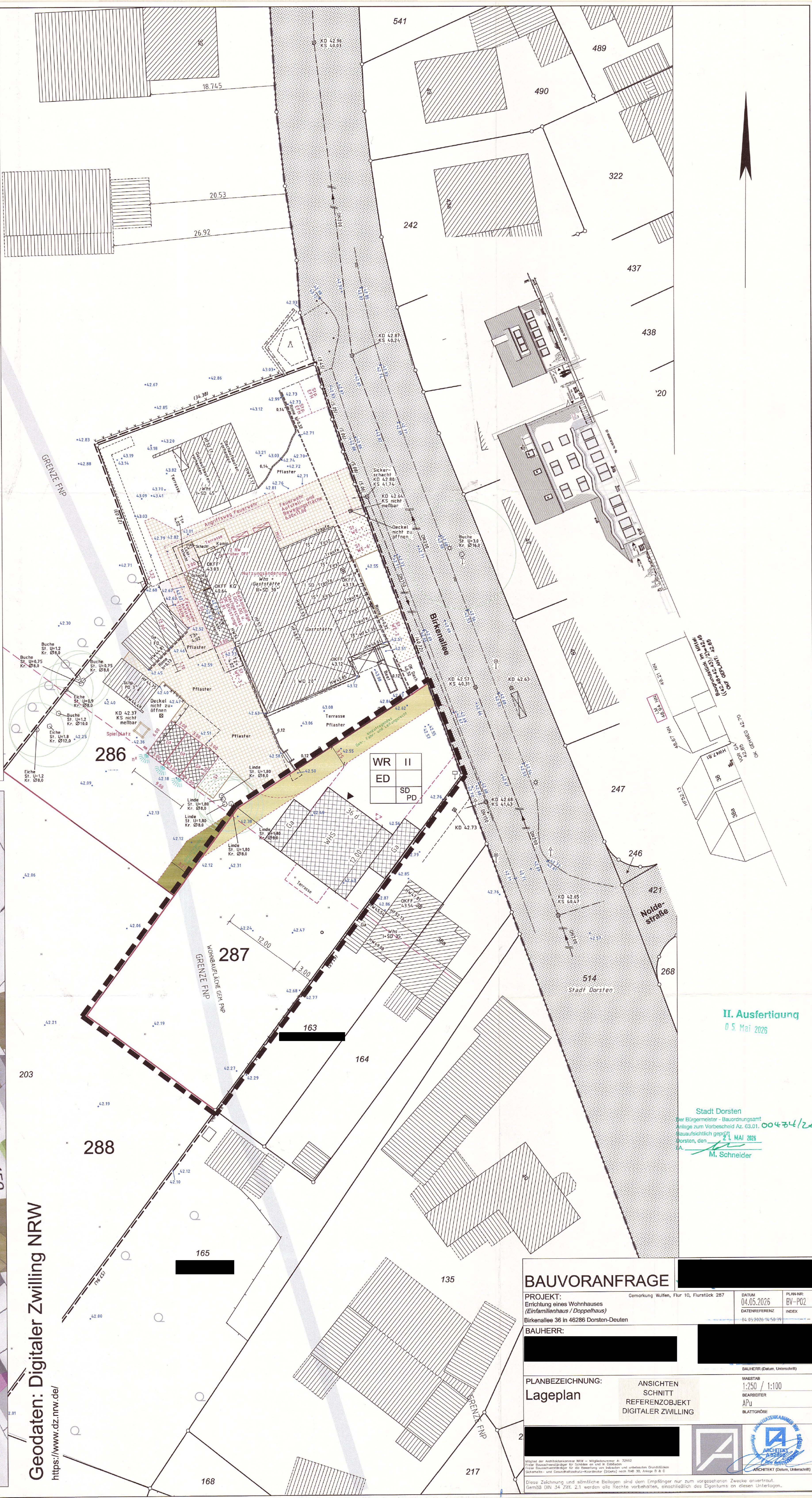
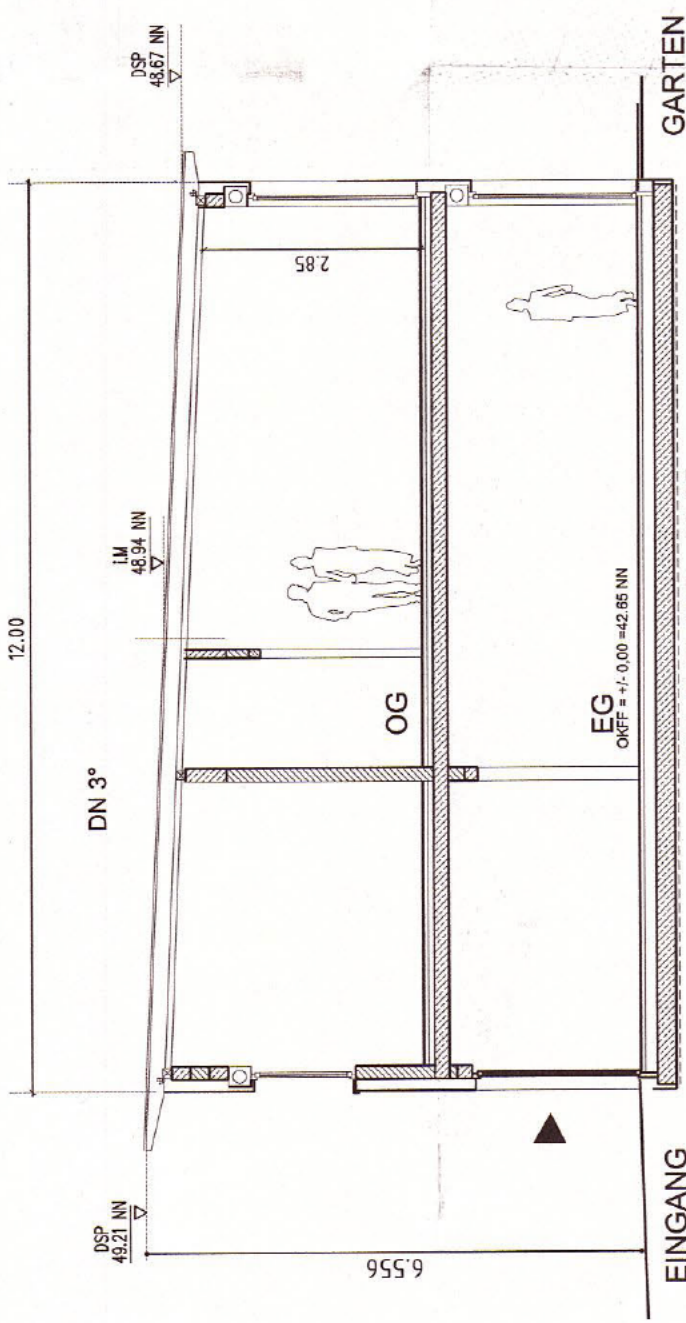
Erläuterung zu den Abkürzungen und Fundstellen der Gesetze und Verordnungen

- BauGB** Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017
BGBl. I S. 3634 – In der zur Zeit gültigen Fassung –
- BauO NRW** Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung vom 21. Juli 2018
GV NRW S. 421 – In der zur Zeit gültigen Fassung –
- BauPrüfVO** Verordnung über bautechnische Prüfungen vom 06. Dezember 1995
GV. NRW. S. 670 – In der zur Zeit geltenden Fassung –



Referenzobjekt:
Neubau eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung

(ohne angeschlossenen Anbau)



Geodaten: Digitaler Zwilling NRW
<https://www.dz.nrw.de/>

II. Ausfertigung
05. Mai 2026
Stadt Dorsten
Bürgermeister - Bauordnungsamt
Anlage zum Vorbescheid Az. 63.01. 00434/26
Bausaufsichtlich geprüft
Dorsten, den 21. Mai 2026
M. Schneider

BAUVORANFRAGE

PROJEKT:
Errichtung eines Wohnhauses
(Einfamilienhaus / Doppelhaus)
Birkenallee 36 in 46286 Dorsten-Deuten

Demarkung: Wulfen, Flur 10, Flurstück 287
DATUM:
04.05.2026
DATENREFERENZ:
04.05.2026/14:50:35

PLANNR:
BV-P02
INDEX

BAUHERR:

PLANBEZEICHNUNG:
Lageplan

ANSICHTEN
SCHNITT
REFERENZOBJEKT
DIGITALER ZWILLING

MAßSTAB
1:250 / 1:100
BEARBEITER
APU
BLATTGRÖßE



Anlage zum Bauvoranfrage

Bauherr: [REDACTED]

Vorhaben:

Errichtung eines Wohnhauses (Einfamilienhaus / Doppelhaus)
Birkenallee 36 in 46286 Dorsten-Deuten (ehemaliger Parkplatz Haus Hessefort)
Gemarkung: Wulfen, Flur: 10, Flurstück: 287

Begründung:

Mit der vorliegenden Bauvoranfrage wird die planungsrechtliche Zulässigkeit der Errichtung eines Einfamilienhauses, gegebenenfalls mit Einliegerwohnung, oder alternativ eines Doppelhauses auf dem genannten Grundstück begehrt. Ziel des Vorhabens ist die Schaffung zusätzlichen Wohnraums. Die nachfolgenden Ausführungen beziehen sich auf die hierfür vorgesehene Positionierung des geplanten Baukörpers. Das Grundstück befindet sich im unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB, sodass die planungsrechtliche Beurteilung anhand des Einfügungsgebots sowie der gesicherten Erschließung vorzunehmen ist.

Die vorgesehene Baukörperstellung weicht von der durch die straßenbegleitende Bebauung gebildeten fiktiven Baugrenze ab. Aufgrund der besonderen Grundstücksgeometrie, die einer keil- bzw. tortenstückartigen Form entspricht, ist der straßenseitige Grundstücksbereich baulich nicht sinnvoll nutzbar. Eine Bebauung innerhalb der fiktiven Baugrenze würde zu einer atypischen, funktional nicht zweckmäßigen Gebäudeform führen und wäre städtebaulich nicht vertretbar. Die Verschiebung des Baukörpers in den rückwärtigen Grundstücksbereich ist daher erforderlich, um eine angemessene bauliche Nutzung zu gewährleisten. Trotz der Abweichung orientiert sich das Vorhaben hinsichtlich Maß, Nutzung und Gebäudehöhe an der prägenden Wohnbebauung der näheren Umgebung und wahrt den städtebaulichen Rahmen.

Durch die geplante Bebauung wird eine bestehende Baulücke geschlossen und die straßenräumliche Fassung in städtebaulich sinnvoller Weise ergänzt. Die unmittelbar benachbarte ehemalige Gastronomie stellt zwar aufgrund ihrer früheren gewerblichen Nutzung, ihrer abweichenden Gebäudegeometrie und ihrer atypischen Stellung im Grundstücksgefüge einen Sonderfall dar; gleichwohl steht dieser Umstand der städtebaulich geordneten Schließung der Baulücke durch das vorliegende Vorhaben nicht entgegen. Die besondere Stellung der ehemaligen Gastronomie ergibt sich insbesondere daraus, dass dieses Gebäude lotrecht zur Straßenlinie ausgerichtet ist, während die übrigen Wohnhäuser auf dieser Straßenseite in einem zur Straßenlinie abweichenden Winkel angeordnet sind und damit die ortsübliche städtebauliche Struktur prägen; mit der beantragten Planung wird dieser städtebaulich vorherrschende Winkel aufgenommen und in der Baukörperstellung konsequent fortgeführt, sodass sich das Vorhaben in die vorhandene städtebauliche Ordnung einfügt.

Der Flächennutzungsplan stellt den rückwärtigen Grundstücksbereich durchgehend als Wohnbaufläche dar. Damit bestätigt die übergeordnete städtebauliche Entwicklungsplanung, dass eine Wohnnutzung auch in der weiter nach hinten reichenden Grundstückszone vorgesehen und städtebaulich gewollt ist. Die geplante Baukörperstellung steht somit im Einklang mit der planerischen Grundkonzeption des Flächennutzungsplans.

Die Abweichung von der fiktiven Baugrenze ist städtebaulich vertretbar. Eine Beeinträchtigung des Ortsbildes oder nachteilige Auswirkungen auf Belichtung, Belüftung oder Besonnung der Nachbargrundstücke sind nicht zu erwarten. Die Erschließung des Grundstücks ist gesichert; die Anbindung an das öffentliche Straßennetz sowie die Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind technisch und rechtlich gewährleistet. Die Verschiebung des Baukörpers in den rückwärtigen Bereich hat hierauf keinen negativen Einfluss.

Unter Berücksichtigung der besonderen Grundstücksform, der Schließung der Baulücke, der Darstellung des rückwärtigen Bereichs als Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan sowie des Sonderfalls der benachbarten ehemaligen Gastronomie fügt sich das Vorhaben in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Die Abweichung ist städtebaulich vertretbar und die Erschließung gesichert, sodass das Vorhaben gemäß § 34 Abs. 1 BauGB grundsätzlich als zulässig bewertet werden kann.

Stadt Dorsten

Der Bürgermeister - Bauordnungsamt

Anlage zum Vorbescheid Az. 63.01. 00474/26

Bauaufsichtlich geprüft

Dorsten, den 21. MAI 2026

i.A. [Signature]

M. Schneider



Anlage zum Bauvoranfrage

Bauherr :

Vorhaben :

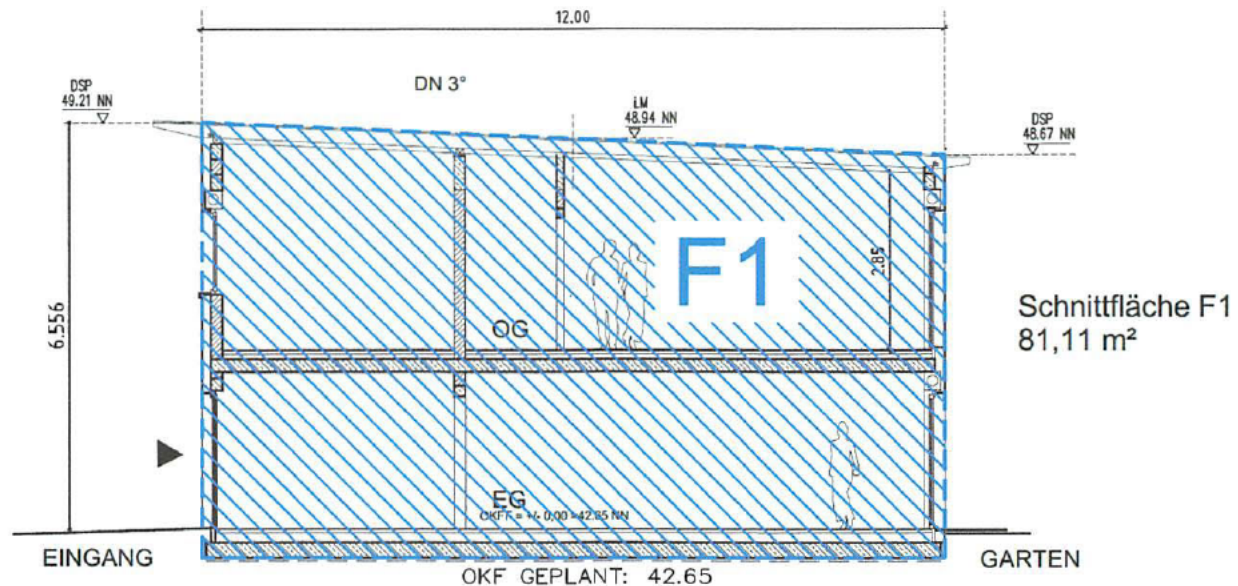
Errichtung eines Wohnhauses (Einfamilienhaus / Doppelhaus)

Birkenallee 36 in 46286 Dorsten-Deuten (ehemaliger Parkplatz Haus Hessefort)

Gemarkung: Wulfen, Flur: 10, Flurstück: 287

Berechnung Umbauter Raum

(Zeichnungen ohne Maßstab)



Stadt Dorsten

Der Bürgermeister - Bauordnungsamt

Anlage zum Vorbescheid Az. 63.01.4

Bauaufsichtlich geprüft

Dorsten, den 21. MAI 2026

i.A.

M. Schneider

	Schnittfläche	Bauteillänge	Faktor	
F1	81,11 m ²	x 12,00 m	= 973,32 m ³	x 1,0 = 973,32 m ³

Umbauter Raum Wohnhaus: 973,32 m³

Hinweis:

Da die Garagen genehmigungsfrei sind, wurde an dieser Stelle auf die Berechnung des umgebauten Raums verzichtet.



**Kreis Recklinghausen
Katasteramt**

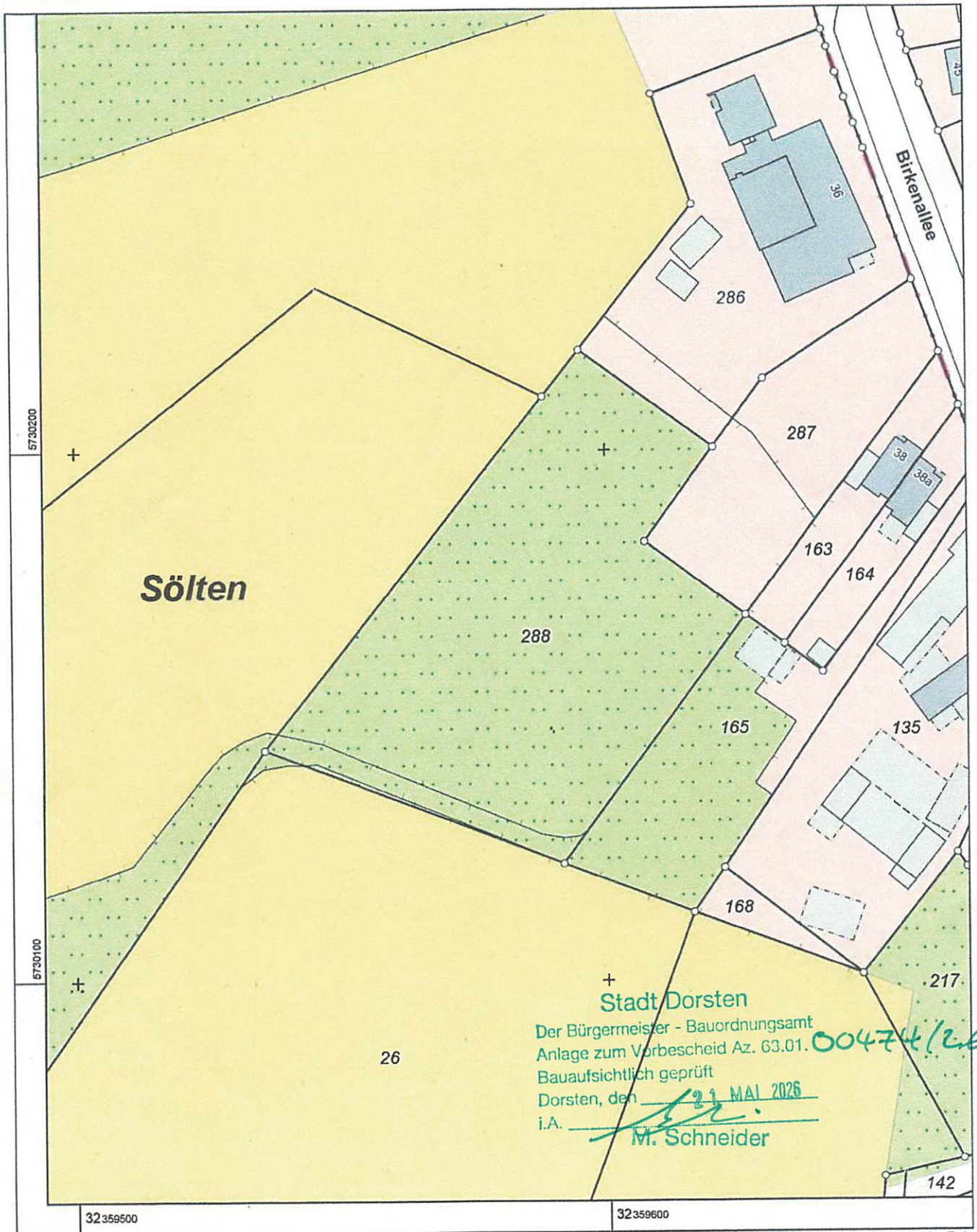
Kurt-Schumacher-Allee 1
45657 Recklinghausen

Flurstück: 288
Flur: 10
Gemarkung: Wulfen
Birkenallee, Dorsten

**Auszug aus dem
Liegenschaftskataster**

Flurkarte NRW 1 : 1000

Erstellt: 23.01.2026



Der Bürgermeister - Bauordnungsamt
Anlage zum Vorbescheid Az. 63.01.
Bauaufsichtlich geprüft
Dorsten, den 21. Mai 2026
i.A. M. Schneider

00474/26

Maßstab 1 : 1000

0 10 20 30 40 50 Meter

Die Nutzung dieses Auszuges ist im Rahmen des § 11 (1) DVOzVermKatG NRW zulässig. Zuwiderhandlungen werden nach § 27 VermKatG NRW verfolgt.