BAUEN / SANIEREN / ENERGIESPAREN *in* overath

www.alles-deutschland.de
barrierefrei
mediaprint
infoverlag

IMPRESSUM

PUBLIKATIONEN INTERNET KARTOGRAFIE MOBILE WEB

mediaprint infoverlag

Herausgegeben in Zusammenarbeit mit der Stadt Overath. Änderungswünsche, Anregungen und Ergänzungen für die nächste Auflage dieser Broschüre nimmt die Verwaltung oder das zuständige Amt entgegen. Titel, Umschlaggestaltung sowie Art und Anordnung des Inhalts sind zugunsten des jeweiligen Inhabers dieser Rechte urheberrechtlich geschützt. Nachdruck und Übersetzungen in Print und Online sind – auch auszugsweise – nicht gestattet.

Quellennachweis:

Fotos:
Stadt Overath
Norbert Schiffbauer
mediaprint infoverlag gmbh

mediaprint infoverlag gmbh
Lechstraße 2, D-86415 Mering
Tel. +49 (0) 8233 384-0
Fax +49 (0) 8233 384-103
info@mediaprint.info
www.mediaprint.info
www.total-lokal.de

51491038/1. Auflage / 2012

Grußwort

Liebe Mitbürgerinnen und Mitbürger und jene, die es vielleicht gerade werden möchten

Bis zum eigenen Haus ist es mitunter ein langer Weg, viele Schwierigkeiten, Formalitäten und oft auch Ärgernisse sind zu überwinden. Der deutsche Dichter Johann Wolfgang Goethe hat einmal gesagt: „Drei Dinge sind an einem Gebäude zu beachten: dass es am rechten Fleck stehe, dass es wohlgegründet, dass es vollkommen ausgeführt sei." So einfach ist das heute aber bei Weitem nicht – wer vor der Planung einer Neubau- oder Umbaumaßnahme steht, weiß, dass weitaus mehr als drei Dinge zu beachten sind. Neben der Grundstückssuche, der Finanzierung, der Planung des Gebäudes, der Auswahl der Handwerker und der Umsetzung sind zahllose Punkte zu berücksichtigen und zu klären.

Mit der Ihnen vorliegenden Broschüre „Bauen, Sanieren, Energiesparen in Overath" möchte ich Ihnen deshalb fundierte Informationen für Ihr Bauprojekt übermitteln. Sie erhalten einen allgemeinen Überblick über das Baurecht, das Denkmalschutzrecht, über grundlegende Schritte der Planung, der Baugestaltung sowie Informationen über energetische und entwässerungstechnische Themen.

Bei Rückfragen und Problemen stehen Ihnen die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter gerne zur Verfügung. Nutzen Sie die frühzeitige und sachkundige Beratung noch vor der Antragstellung – dies vermeidet unnötige Komplikationen. Wir sind gerne für Sie da!

Ich wünsche allen Bauherren – ob bei Neubau, Umbau oder Sanierung – viel Freude und Erfolg bei der Verwirklichung ihres Bauvorhabens.

Ihr

Andreas Heider

Andreas Heider
Bürgermeister

Inhaltsverzeichnis

- Grußwort 1
- Branchenverzeichnis 4
- Die Stadt Overath 6
- Das Baugrundstück 8
  - Auf der Suche nach dem perfekten Grundstück 8
  - Wie darf das Grundstück bebaut werden?; Erschließung; Grundstückskauf; Erbbaurecht 9
  - Wohnungseigentum; Vermessungen und Liegenschaftskataster; Teilungsgenehmigung 10
- Baufinanzierung und Förderung 11
  - Die öffentliche Förderung von Wohnungsbauvorhaben 11
  - Wo gibt es nähere Informationen zur Wohnungsbauförderung? 12
- Baurecht 13
  - Wo darf ich bauen? Was darf ich bauen?; Der Flächennutzungsplan; Der Bebauungsplan; Bauvorhaben im Bereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes; Bauvorhaben im Innenbereich 13
  - Bauvorhaben im Außenbereich 14
- Vom Vorentwurf zum Bauplan 15
  - Der richtige Ansprechpartner zur Planung Ihres Vorhabens; Wer soll die Ausführung Ihres Bauvorhabens übernehmen? 15
- Die Baugenehmigung 16
  - Teilbaugenehmigung 16
  - Geltungsdauer der Baugenehmigung; Baugenehmigungsgebühren 17

HOLGER COHRS
Dachdeckermeister
Innungs-mitglied

Birkenhof 24 • 51491 Overath
Tel.: 02206/83120 • Fax: 02206/869236
www.holger-cohrs.de
www.plandach-cohrs.de

– Fachleiter für Fassadentechnik
– Energieberater für Gebäude
– Ausstellung von Energieausweisen
– Sachverständigen- und Planungsbüro

- Checkliste Bauantrag 18
  - Schriftliche Angaben; Pläne; Bautechnische Nachweise 18
- Bauausführung 19
  - Gebäudeeinmessung 19
- Vorbeugender Brandschutz 20
- Denkmalschutz – Lust oder Last? 21
- Schwarzarbeit 22
- Info zu Gartenhäusern 22
- Abfall 23
  - Umgang mit Abfällen 23
- Nachbarrecht 23
- Gartengestaltung 25
  - Planung 25
- Bodenschutz und Altlasten 26
- Landschaftsschutz 27
- Neue Wege zur Regenwasserbeseitigung 27
- Erfolgreich sanieren 28
  - Sanieren; Energetische Sanierung; Feuchtigkeit – der größte Feind des Mauerwerks; Die Außendämmung; Die Kellerdämmung 29
  - Gefahrenstelle: Fenster 30
  - Die Dachdämmung 31
- Barrierefreies Bad 32
- Raumluftqualität durch moderne Lüftungsanlagen 33
- Ein Wintergarten – ein Traum vieler Eigenheimbesitzer 34
- Heizungssysteme 35
- Sicherheit zu Hause 36
- Kontakte und Adressen U 3

U = Umschlagseite

Christian Faßbender
Dachdeckerei
Photovoltaik
Dachbau
Bauklempner und Dachdeckermeister
Gebäudeenergieberater
Bautechniker, staatl.gepr. (Hochbau/Holzbau)
Ökologisches Bauen
Overath - Köln
02204 - 504872
www.fassbenderdach.de
Meisterhaft

Branchenverzeichnis

Liebe Leser! Hier finden Sie eine wertvolle Einkaufshilfe, einen Querschnitt leistungsfähiger Betriebe aus Handel, Gewerbe und Industrie, alphabetisch geordnet. Alle diese Betriebe haben die kostenlose Verteilung Ihrer Broschüre ermöglicht. Weitere Informationen finden Sie im Internet unter **www.alles-deutschland.de.**

Alarmanlagen	36
Baufinanzierung	11
Baustoffhandel	5
Bauunternehmen	9, 17
Brandschutz	9
Brandschutzsachverständiger	20
Dachdecker	2, 3
Dichtheitsprüfung	31
Energieberatung	2, 29
Energieversorgung	12

Alois Becker GmbH

Rollladen • Jalousien • Markisen
Innenbeschattung • Elektromontage
Ersatzteil-Service • Rolltore • Garagentore
Alles auch zur Selbstmontage

Im Auel 61 • 51766 Engelskirchen-Loope
Telefon: 02263/2776 • Telefax: 02263/20906
www.alois-becker.de

Fensterbau	30
Fensterwartung und -montage	30
Fertigbau	29
Fliesenleger	32
Garten- und Landschaftsbau	24
Gartengestaltung	24
Gartenpflege	24
Gebäudeenergieberater	29
Haustechnik	28
Heizung	28
Holzbau	8
Ingenieurbüro	20
Malermeister	29
Markisen	4, 34
Photovoltaik	3
Rollladen- und Jalousiebau	4
Sanierungen	29
Sanitär	28
Sparkasse	U4
Umweltservice	31
Wintergärten	34
Zimmerei	8

U = Umschlagseite

Bauen. Wohnen. Wohlfühlen.

Wir Menschen verbringen einen Großteil unseres Lebens in den eigenen vier Wänden. Deshalb ist die Verwendung wohngesunder Baumaterialien so wichtig. Wir berücksichtigen diese in unserem Sortiment ebenso, wie Produkte, die ressourcenschonend produziert werden oder durch gute Dämmeigenschaften Energie sparen. Wärmedämmung rechnet sich übrigens besonders bei Sanierungsmaßnahmen – weil Sie sich anschließend über ein neues Wohlfühl-Klima ohne Zugluft und kalte Füße freuen können.

Bauzentrum Büscher
51491 Overath · Diepenbroich 3
Telefon 0 22 06 / 95 76 - 0
www.mobauplus-buescher.de

Mobauplus
BAUZENTRUM BÜSCHER

Die Stadt Overath

... liegt mit ihren Ortsteilen Brombach, Heiligenhaus, Immekeppel, Steinenbrück, Untereschbach, Marialinden und Vilkerath ca. 25 km östlich von Köln im Bergischen Land.

Die Stadt Overath ist in den vergangenen Jahren ein leistungsfähiger Gewerbestandort geworden, durch die Ansiedlung verschiedener Firmen ist ein interessanter Branchenmix entstanden. Bei der Ansiedlung von Gewerbe haben Rat und Verwaltung jedoch stets darauf geachtet, dass dies eine sanfte und umweltverträgliche Entwicklung war – denn der Standort Overath besticht außer seinen guten Anbindung nach Köln natürlich auch durch seine reizvolle Lage im Bergischen Land.

Durch seine landschaftlich attraktive Lage ist Overath mittlerweile sowohl für Naherholungssuchende als auch für Kurzurlauber ein touristisch interessantes Ziel geworden.

Viele Freizeitangebote locken Wanderer, Golfer und Reiter in die Region. Auch das Overather Freizeitbad Badino trägt zur Attraktivität Overaths bei. Der landschaftlich reizvolle Bereich um Gut Eichtal wird zu einem Erholungs- und Freizeitbereich an der Agger ausgebaut. Der Bahnhof ist kulturelles Zentrum im Herzen von Overath geworden, in dem seit Eröffnung bereits viele interessante musikalische und kulturelle Veranstaltungen stattgefunden haben.

Eingebettet in die schöne bergische Landschaft:
Blick auf Overath-Zentrum

Der Ortskern von Overath mit der Pfarrkirche St. Walburga,
Rathaus und Steinhof

Grundschulen und Kindergärten sind in allen Stadtteilen vorhanden, weiterführende Schulen gibt es im Zentrum Overaths. Der Volkshochschulzweckverband Overath/Rösrath bietet ein vielseitiges und abwechslungsreiches Programm im Bereich der Erwachsenenbildung an.

Zu einem lebenswerten Overath tragen in besonders hohem Maße die zahlreichen Vereine bei, die mit einer großen Anzahl ehrenamtlich engagierter Bürgerinnen und Bürger das soziale und kulturelle Leben in erheblichem Maße bereichern. Ob im Sport, in der Kultur, in sozialen Angelegenheiten und ganz vielen anderen Themenspektren gibt es Menschen, die sich ehrenamtlich für die Belange anderer einsetzen.

Alte Schule in Overath – heute Sitz des Bauverwaltungs- und des Bauplanungsamtes

Rat und Verwaltung werden auch in Zukunft dafür Sorge tragen, dass die Stadt Overath sich behutsam weiterentwickelt und für die Bürgerinnen und Bürger lebens- und liebenswert bleibt.

Das Baugrundstück

Auf der Suche nach dem perfekten Grundstück

Die Wahl des Grundstücks bedeutet einen wichtigen Schritt in Richtung Eigenheim. Da es sich um den Mittelpunkt Ihres zukünftigen Lebens handelt, sollten Sie bei der Standortsuche besonders sorgfältig vorgehen.

- Möchten Sie lieber in der Stadt oder auf dem Land leben?
- Wie weit sind die Wege zu Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und Ärzten?
- Gibt es Verkehrslärm?
- Sind Sport- und Freizeitanlagen, Parkanlagen oder ähnliches in der Nähe?
- Befindet sich das Grundstück in einer sonnigen oder in einer schattigen Lage?

Die Auswahl richtet sich letztlich nach Ihren persönlichen Bedürfnissen und Ihren finanziellen Möglichkeiten. Um einen richtigen Eindruck zu gewinnen, sollten Sie das Grundstück auch zu unterschiedlichen Tageszeiten besichtigen.

Zimmerei & Holzbau
R.Wermelskirchen GmbH
Zimmermeister

Individuelle Ausführungen von:
- Dachkonstruktionen
- Fachwerkbau
- Holzrahmenbau
- Sonderkonstruktionen

„zimmern aus Meisterhand"

Telefon 02206 / 90 90 89
Weissenstein 9 • 51491 Overath
www.holzbau-wermelskirchen.de

Wie darf das Grundstück bebaut werden?

Diese wichtige Frage beantworten der Flächennutzungsplan und der Bebauungsplan der Kommune und die jeweils geltenden gesetzlichen Bestimmungen. Prüfen Sie auch, ob das Grundstück mit Rechten Dritter belastet ist. Dies können öffentlich-rechtliche Baulasten wie zum Beispiel die Zuwegungs- oder Abstandsflächenbaulast sein oder privatrechtliche Lasten wie Wege- oder Leitungsrechte. Auch die Bodenbeschaffenheit eines Grundstücks kann Einfluss auf die Bebaubarkeit haben, bzw. zu erheblichen Mehraufwendungen führen. Ziehen Sie daher im Zweifelsfall einen Bodengutachter zu Rate.

Erschließung

Ohne ausreichende Erschließungsanlagen, die ein Gebäude an den öffentlichen Straßenverkehr, an Wasserversorgungs- und Abwasserentsorgungsanalgen anbinden, ist ein Baugrundstück nicht bebaubar. Grundsätzlich ist es Aufgabe der Kommune, die Erschließung herzustellen. Die Kosten hierfür legt die Kommune nach Maßgabe der Erschließungssatzung bis zu 90 % auf die Eigentümer der erschlossenen Grundstücke um. Es ist ratsam, sich vor dem Kauf eines Grundstückes zu erkundigen, ob Erschließungsbeiträge für dieses Grundstück noch anfallen oder bereits gezahlt sind.

Grundstückskauf

Wenn Sie nun Ihr persönliches Traumgrundstück gefunden haben, muss der Kaufvertrag abgeschlossen werden. Dieser wird nur mit einer notariellen Beurkundung rechtswirksam. Da Sie als Käufer die Notarkosten tragen müssen, sollten Sie auch den Notar auswählen. Er wird Ihnen einen Kaufvertragsentwurf vorlegen, den Sie sorgfältig vorab prüfen können. Vergleichen Sie den Preis mit dem anderer vergleichbarer Objekte und werden Sie aufmerksam, wenn er deutlich abweicht. Informationen über Grundstückswerte erhalten Sie beim Gutachterausschuss des Rheinisch-Bergischen Kreises. Mit der Eintragung im Grundbuch geht das Eigentum am Grundstück auf Sie über.

Erbbaurecht

Nicht selten werden auch Grundstücke mit Erbbaurecht angeboten. Hier werden Sie nicht Eigentümer sondern nur Nutzer des Grundstückes. Mit der Bestellung eines Erbbaurechts erwerben Sie das grundbuchlich gesicherte Recht, ein fremdes Grundstück zu bebauen. Der Grundstückseigentümer erhält hierfür eine Pacht, den so genannten Erbbauzins. Traditionelle Anbieter von Erbbaurechten sind die Städte und Gemeinden sowie die Kirchengemeinden. Die Erschließungskosten für das Grundstück trägt in der Regel der Erbbauberechtigte.

BBT
Fischer Bauunternehmung
Bauen · Brandschutz · Trockenbau
Maurer- & Betonarbeiten/Sanierung
Fachbetrieb für baulichen Brandschutz
51491 Overath
Kleinhurden 49 a
Telefon 0 22 06/95 53-0
Telefax 0 22 06/95 53-6

Wohnungseigentum

Auch die Bebauung von Grundstücken mit Eigentumswohnungen ist möglich. Beim Kauf einer Eigentumswohnung erwerben Sie einen entsprechenden Mitanteil am Grundstück sowie am Gemeinschaftseigentum des Hauses. Auch Kaufverträge für Eigentumswohnungen muss ein Notar beurkunden.

Vermessungen und Liegenschaftskataster

Für das Baugenehmigungsverfahren benötigen Sie Auszüge aus dem Liegenschaftsbuch und der Liegenschaftskarte. Diese Auszüge und weitere Informationen sind beim Vermessungs- und Katasteramt der Kreisverwaltung erhältlich. Bei erforderlichen Teilungs- oder Grenzvermessungen, dem Lageplan, Bauabsteckungsvermessungen und der abschließenden Gebäudeeinmessung helfen die öffentlich bestellten Vermessungsingenieure gerne weiter. Es gibt auch private Vermessungsbüros, die zumindest einige Teilleistungen erbringen können. Ansprechpartner finden Sie zum Beispiel unter www.bdvi.de oder in den Gelben Seiten.

Teilungsgenehmigung

In vielen Fällen ist es erforderlich, ein Grundstück im baurechtlichen Sinne erst noch zu schaffen. Muss Ihr Baugrundstück aus einem oder mehreren im Grundbuch eingetragenen Grundstücken herausgetrennt werden, so ist eine Teilungsvermessung erforderlich. Erst nach Übernahme dieser Ergebnisse in das Liegenschaftskataster ist der Eigentumsübergang im Grundbuch möglich. Die Grundstücksteilung ist genehmigungspflichtig, wenn das Grundstück bebaut ist. Besteht das Baugrundstück aus mehreren Flurstücken, so ist eine Vereinigung bzw. Verschmelzung erforderlich. Ist dies nicht möglich, so kann eine Vereinigungsbaulast eingetragen werden.

Baufinanzierung und Förderung

Eine der wichtigsten Fragen auf dem Weg zu Ihrem Traumhaus lautet: Wie finanzieren Sie Ihr Bauvorhaben? In den wenigsten Fällen reicht das Eigenkapital aus – Sie werden sich daher um die Beschaffung von Fremdkapital kümmern müssen. Um eine „gesunde" Finanzierung zu erzielen, sollte das Eigenkapital ca. 30 % des Gesamtbedarfs abdecken. Für die Beschaffung der Fremdmittel sollten Sie sich gründlich über die aktuellen Angebote informieren – es gibt eine enorme Fülle an Immobilienfinanzierungen.

Eine umsichtige und vorausschauende Planung ist Gold wert. Viele Bauherren geraten durch anfängliche Fehleinschätzungen gegen Ende der Bauzeit in arge Bedrängnis, weil die Endsumme die geplanten Kosten erheblich übersteigt. Ebenfalls werden oft die Folgekosten für die bauliche Unterhaltung und Energie- sowie Verbrauchskosten unterschätzt.

Überprüfen Sie zunächst Ihre persönliche Leistungsbilanz, indem Sie monatlich alle Einnahmen und Ausgaben erfassen und gegenüberstellen. Eine Art Haushaltsbuch kann hier hilfreich sein. Ermitteln Sie durch Gegenüberstellung Ihrer Einkünfte und Ihrer Belastungen den Betrag, mit dem Sie die Baufinanzierung planen können.

Nutzen Sie eingehend die Beratung von kompetentem Fachpersonal der Bank Ihres Vertrauens, um einen individuellen und möglichst risikoarmen Finanzierungsplan zu gestalten. Erkundigen Sie sich auch über Angebote anderer Kreditinstitute – Banken, Sparkassen und Bausparkassen – und vergleichen Sie die Konditionen, um die für Sie günstigste Variante zu ermitteln.

Die öffentliche Förderung von Wohnungsbauvorhaben

Damit möglichst viele Familien bzw. Haushalte bald ihr eigenes Haus beziehen können, fördert das Land Nordrhein-Westfalen den Bau von Eigentumsmaßnahmen. Die vom Rheinisch-Bergischen Kreis verwaltete Landrat-Lucas-Stiftung fördert ebenfalls den Eigenheimbau. Die Abteilung Wohnungsbauförderung der Kreisverwaltung berät über die Fördermöglichkeiten und gewährt bei Vorliegen der entsprechenden Voraussetzungen Zuschüsse.

www.baufinanzierung-billiger.de

Ihr Partner für:
- preiswerte Baufinanzierungen
- Beantragung von KfW-Programmen
- Beantragung von öffentlichen Mitteln

Mathias Wickinger
Katharinenstraße 5
51491 Overath

Tel.: 02206/9401060
Fax: 02206/9401780
Mobil: 0152/33676294

Wo gibt es nähere Informationen zur Wohnungsbauförderung?

Allgemeine und aktuelle Informationen erhalten Sie sowohl im Internet auf den Seiten des Ministeriums für Bauen und Verkehr des Landes NRW oder der Wohnungsbauförderungsanstalt und bei der Abteilung Wohnungsbauförderung des Rheinisch Bergischen Kreises. Wenn Sie Interesse an einer Förderung haben, sollten Sie einen Beratungstermin vereinbaren.

Auch die KfW (Kreditanstalt für Wiederaufbau) vergibt Kredite zu günstigen Konditionen, die vom Staat gefördert werden. Diese Fördermittel können sowohl für den Neubau als auch die Sanierung von Altbauten – besonders wenn es sich um energiesparende Maßnahmen handelt – beantragt werden.

Bedenken Sie:
Auch eine Versicherung gehört nach dem Hausbau oder dem Kauf einer Immobilie dazu – die Wohngebäudeversicherung. Sie stellt Ihnen die Mittel für Reparatur, Ersatz oder Wiederaufbau bei Brand, Hagel, Sturm oder Rohrbruch zur Verfügung. Gegen Feuerschäden können Sie sich mit einer Feuerrohbauversicherung schon ab Baubeginn absichern.

Taten statt Worte (6)

Wasserkraftwerk Ohl-Grünscheid, Engelskirchen

Wir machen uns stark für Sie, weil gesellschaftliches und soziales Engagement für uns eine Selbstverständlichkeit ist. Wir fördern Sport, Kunst und Kultur und unterstützen die regionale Wirtschaft – für Sie, für uns, für unsere Region.
Mehr erfahren Sie unter aggerenergie.de

AggerEnergie
Voller Energie für die Region.

Baurecht

Wo darf ich bauen? Was darf ich bauen?

Im Planungs- und Bauordnungsamt informieren die Mitarbeiter Sie, ob Ihr Grundstück im Bereich eines Bebauungsplanes, eines Ortsteiles oder im Außenbereich liegt. Dies ist entscheidend für die Bebaubarkeit Ihres Grundstückes. Im Bereich eines gültigen Bebauungsplanes und innerhalb eines Ortsteils ist in der Regel grundsätzlich Baurecht gegeben, Grundstücke im Außenbereich hingegen sind in der Regel nicht bebaubar. Wenn Ihr Grundstück nun vom Grundsatz her bebaubar ist, stellt sich als Nächstes die Frage, ob Sie hier Ihre konkreten Baupläne auch umsetzen können. Die Art der Bebauung ist in den geltenden Flächennutzungsplänen und Bebauungsplänen geregelt. Hier kennt ihr Architekt sich aus – es ist seine Aufgabe, Ihr Bauvorhaben mit den gesetzlichen Bestimmungen in Einklang zu bringen.

Der Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan, der das gesamte Stadtgebiet umfasst, sind die Flächen den unterschiedlichen Nutzungsarten zugeordnet; z. B. Wohnen, gewerblicher Nutzung, Verkehr, Erholung oder Landschaft. Ob die Flächen auch tatsächlich für den angegebenen Bedarf genutzt werden, bestimmt der auf den Flächennutzungsplan gestützte geltende Bebauungsplan. Der Flächennutzungsplan begründet insofern für den Grundstückseigentümer keinen Rechtsanspruch auf Verwirklichung der dort dargestellten Nutzung.

Der Bebauungsplan

Die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschließt die Kommune, wenn und soweit sie es für die städtebauliche Ordnung für erforderlich hält. Je nach örtlicher Situation regelt sie hier die künftige Bebauung mehr oder weniger detailliert: Sie kann die genaue Art der Nutzung bestimmen, z. B. welche Art von Gewerbebetrieben zulässig ist, welche Geschosszahlen oder welche maximalen Gebäudehöhen festgesetzt sind. Baugrenzen regeln die Stellung des Gebäudes auf dem Grundstück und den Standort von Garagen. Gestalterische Festsetzungen können z. B. Dachformen und Ahnliches beinhalten.

Bauvorhaben im Bereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes

Nur wenn Ihr Bauvorhaben im vollen Umfang den Festsetzungen des Bebauungsplanes entspricht, ist es zulässig. Wenn Sie in Ihren Planungen alle Anforderungen einhalten, haben Sie einen Rechtsanspruch auf Erteilung der Baugenehmigung.

Bauvorhaben im Innenbereich

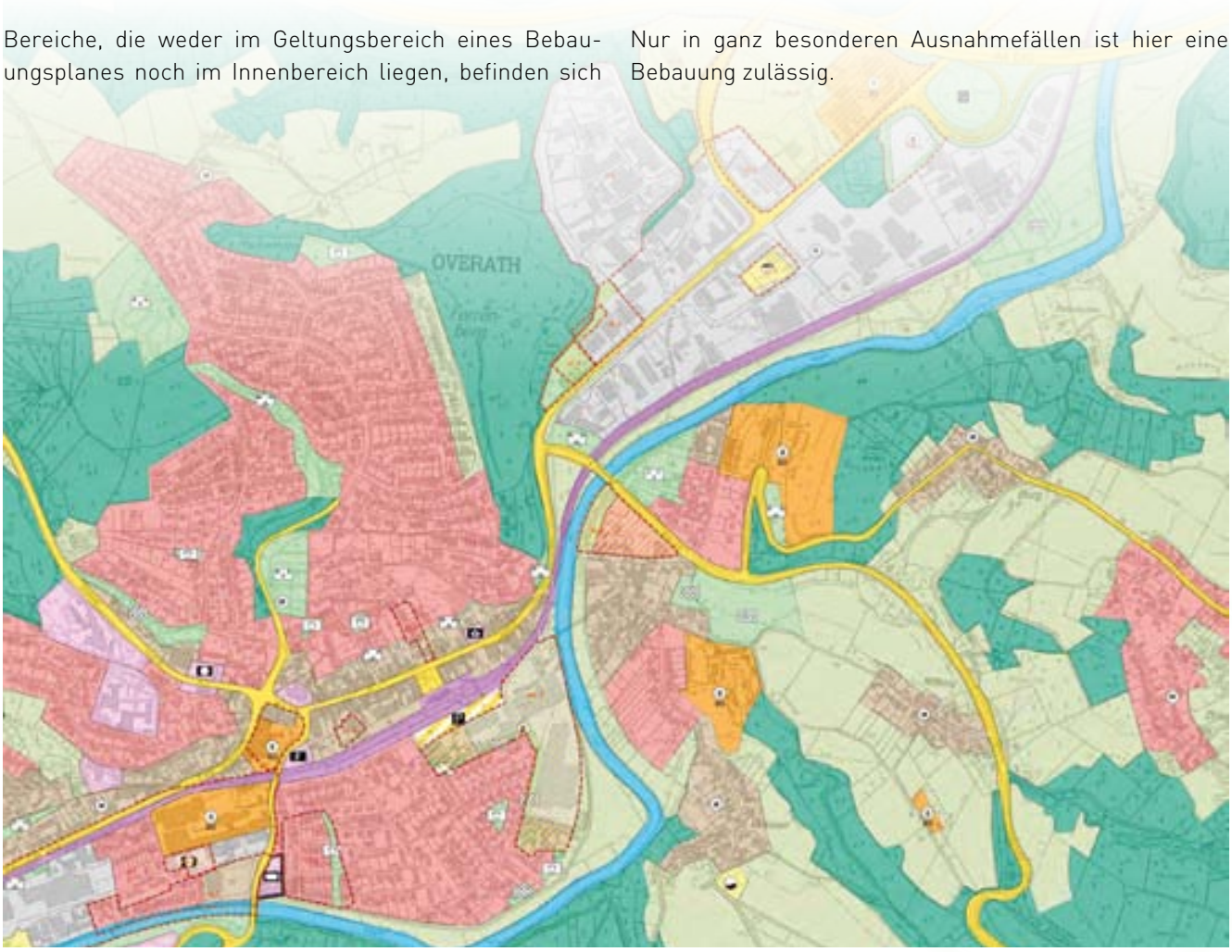
Innerhalb von im Zusammenhang bebauten Ortsteilen ist ein Bauvorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbauten Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. Es ist nicht immer einfach, den Rahmen zu erkennen, der sich aus der Umgebungsbebauung ergibt.

Wenden Sie sich daher rechtzeitig an das Planungs- und Bauordnungsamt – die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter beraten Sie gerne.

Bauvorhaben im Außenbereich

Bereiche, die weder im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes noch im Innenbereich liegen, befinden sich im Außenbereich. Hier besteht ein generelles Bauverbot. Diese Bereiche sollen grundsätzlich von jeglicher Bebauung freigehalten werden, um hier Flächen für die Erholung der Bevölkerung sowie die land- und forstwirtschaftliche Nutzung zu reservieren.

Nur in ganz besonderen Ausnahmefällen ist hier eine Bebauung zulässig.



Vom Vorentwurf zum Bauplan

Der richtige Ansprechpartner zur Planung Ihres Vorhabens

Sie sollten auf keinen Fall darauf verzichten, für die Planerstellung einen Fachmann – in der Regel einen Architekt oder Bauingenieur – zu beauftragen. Dieser kennt die geltenden Bestimmungen und gesetzlichen Regelungen und weiß, auf was er achten muss. So sorgt er für einen problemlosen Ablauf der Baumaßnahme.

Lassen Sie sich von dem beauftragten Architekten oder Ingenieur die Bauvorlageberechtigung vorlegen – diese ist Voraussetzung für die Beantragung einer Baugenehmigung. Nur bei kleineren Bauvorhaben (z. B. Carport oder Gartenhaus) dürfen auch nicht bauvorlageberechtigte Planer den Bauantrag einreichen. Nähere Informationen erhalten Sie beim Planungs- und Bauordnungsamt.

Wer soll die Ausführung Ihres Bauvorhabens übernehmen?

Es gibt verschiedene Möglichkeiten, sich einen Partner für die konkrete Bauausführung zu suchen. Die Entscheidung ist abhängig davon, wie viel Zeit und Leistung Sie selber investieren können oder wie viel Verantwortung Sie selber übernehmen möchten. Die meisten Bauherren wählen eine der folgenden Alternativen:

- Ein Architekt plant das Vorhaben und übernimmt Ausschreibung, Auftragsvergabe, Bauüberwachung, Betreuung und ggf. die Mängelbeseitigung.
- Ein Generalunternehmer organisiert das komplette Bauvorhaben und vergibt die einzelnen Bauleitungen an Subunternehmer oder erbringt selbst alle Leistungen.
- Ein Bauträger gibt sämtliche Bauleistungen in Auftrag. Im Gegensatz zum Bauunternehmer handelt es sich hierbei um ein Unternehmen, das bis zur Fertigstellung selbst Besitzer des Objektes ist und das Haus inklusive Grundstück an den Auftraggeber verkauft.
- Sie beauftragen einen Fertighaushersteller.

Die Baugenehmigung

Grundsätzlich benötigen Sie für alle Vorhaben nach § 63 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) eine Baugenehmigung. Dies gilt für die Errichtung, den Umbau und bauliche Änderungen, aber auch für die Änderung einer Nutzung.

Der Tipp für Sie:
Reichen Sie rechtzeitig vor dem geplanten Baubeginn einen vollständigen Bauantrag mit allen erforderlichen Unterlagen ein, damit Sie nicht in Zeitnot kommen. Zur Vermeidung von langen Bearbeitungszeiten bei gewerblichen Vorhaben, bei Vorhaben im Landschaftsschutzgebiet oder bei Baudenkmälern reichen Sie zusätzliche Ausfertigungen der Bauunterlagen ein, damit die Behörde die Fachdienststellen gleichzeitig beteiligen kann.

Ausgeschlossen sind Vorhaben von dieser Genehmigungspflicht nur dann, wenn sie in den §§ 65 bis 67 BauO NRW ausdrücklich als genehmigungsfrei aufgeführt sind oder der Genehmigungsfreistellung unterliegen.

Genehmigungsfrei sind zum Beispiel Änderungen der äußeren Gestalt eines Gebäudes durch Anstrich oder Putz, Verblendungen, Dacheindeckung, Anbringen von Solaranlagen und das Auswechseln von Fenstern und Türen – sofern nicht eine Gestaltungssatzung oder der Denkmalschutz zum Tragen kommt.

Teilbaugenehmigung

Vor der Zustellung der Baugenehmigung darf mit den Bauarbeiten einschließlich des Baugrubenaushubs nicht begonnen werden. Nur unter bestimmten Voraussetzungen ist es möglich, für bestimmte Teile eine Vorausgenehmigung als so genannte „Teilbaugenehmigung" auf

Antrag zu erhalten. Zum Beispiel kann dies bei einem Gewerbebetrieb der Fall sein, wenn alle Unterlagen vorliegen, aber die Statik noch nicht geprüft vorliegt.

Geltungsdauer der Baugenehmigung

Wenn Sie nicht innerhalb von drei Jahren nach Zustellung der Baugenehmigung mit dem Bauvorhaben beginnen oder die Bauausführung ein Jahr unterbrechen, erlischt die Baugenehmigung. Auf schriftlichen Antrag kann die Frist jedoch jeweils bis zu einem Jahr verlängert werden; diese Verlängerung ist erneut gebührenpflichtig.

Baugenehmigungsgebühren

Die Gebühren für die Baugenehmigung, für die erforderlichen Prüfungen und Abnahmen richten sich nach der Höhe der Rohbausumme – in einigen Sonderfällen auch nach den Herstellungskosten. Gebührenpflichtig ist auch die Ablehnung eines Bauantrages. Die Gebührenhöhe regelt die Allgemeine Verwaltungsgebührenordnung für das Land NRW. Baugenehmigungen sind oft mit Nebenbestimmungen (Bedingungen und Auflagen sowie Grüneintragungen) versehen. Es versteht sich von selbst, dass diese wie die genehmigten Bauvorlagen bei der Bauausführung in allen Punkten zu beachten sind.

Wenn Sie nach Erhalt der Baugenehmigung beabsichtigen, die Ausführung zu verändern, ist meist ein Nachtrag erforderlich. Dieser Nachtrag muss vor der Bauausführung genehmigt sein.

Achtung: Nachtrag heißt: Nach der Baugenehmigung nachträglich genehmigt und nicht nach der Ausführung!

BAUUNTERNEHMUNG ROHE

Kölner Straße 46
51491 Overath
Telefon 0 22 06/86 43 64
Telefax 0 22 06/86 43 65

Privat:
Telefon 0 22 06/8 41 43
Mobil 0171/2 03 64 18

Checkliste Bauantrag

Die nachstehenden Unterlagen sind bei einem Standardantrag erforderlich. Je nach Einzelfall können auch höhere oder geringere Anforderungen gestellt werden. Die Bauvorlagen sind jeweils mindestens zweifach einzureichen. Um Zeit zu sparen, fragen Sie einfach nach, ob die Bauaufsichtsbehörde weitere Ausfertigungen benötigt.

Schriftliche Angaben

- Antragsformular
- Nachweis der Bauvorlageberechtigung
- Erhebungsvordruck (Baustatistik für das Land NRW)
- Baubeschreibung
- Betriebsbeschreibung (bei gewerblichen Objekten)

- Berechnung des umbauten Raums
- Angabe der Rohbau- und der Herstellungssumme
- Berechnung der Wohn- und Nutzflächen
- Berechnung der Grundflächenzahl, der Geschossflächenzahl und der Geschossigkeit
- Berechnung der Abstandsflächen
- Rechnerischer Stellplatznachweis
- Ggf. Gutachten
- Ggf. begründeter Befreiungsantrag
- Ggf. begründeter Abweichungsantrag unter Darstellung von Kompensationsmaßnahmen

Pläne

- Aktuelle Katasterkarte Maßstab 1:1000
- Lageplan mit allen relevanten Angaben im Maßstab 1:500
- Bauzeichnungen im Maßstab 1:100 mit Grundrissen, Schnitten und Ansichten, mit Maßen und Angaben zum baulichen Brandschutz
- Maschinenaufstellungsplan bei gewerblichen Objekten
- Ggf. Möblierungspläne, Bestuhlungspläne

Bautechnische Nachweise

- Je nach Objekt: Standsicherheitsnachweis, Schall- und Wärmeschutznachweis, Brandschutzkonzept, Sachverständigenbescheinigung
- Je vollständiger und aussagekräftiger die Bauvorlagen sind, desto schneller können Fachbehörden beteiligt, Fehler erkannt und Prüfungen abgeschlossen werden!

Bauausführung

Als Bauherr müssen Sie

- für die Bauausführung einen geeigneten Unternehmer bestellen,
- den Beginn der Bauarbeiten der Unteren Bauaufsichtsbehörde mindestens eine Woche vorher schriftlich anzeigen; das Gleiche gilt bei einer Unterbrechung der Bauarbeiten von mehr als drei Monaten,
- vor Baubeginn die Grundfläche der baulichen Anlage abstecken und ihre Höhenlage bestimmen lassen,
- entsprechend dem Baufortschritt die in der Baugenehmigung angeordneten Bauzustandsbesichtigungen beim Bauaufsichtsamt beantragen.
- Verstöße können mit einem empfindlichen Bußgeld geahndet werden.

Gebäudeeinmessung

Nach der Fertigstellung (Rohbauabnahme) des Gebäudes oder der äußeren Grundrissveränderung fordert das Vermessungs- und Katastergesetz von Nordrhein-Westfalen vom Eigentümer, das Gebäude auf seine Kosten einmessen zu lassen. Um die amtlichen Kartenwerke und die im Aufbau befindlichen Informationssysteme aktuell zu halten, ist unter anderem der Gebäudebestand lückenlos zu erfassen. Der Nachweis des aktuellen Gebäudebestands ist wesentlicher Bestandteil des Katasters und auch für planerische Zwecke sehr wichtig. Auch im privaten Rechtsverkehr kann er von wesentlicher Bedeutung sein, so kann z. B. in vielen Fällen eine Beleihung des Grundstücks oder des Gebäudes nicht stattfinden, wenn das Gebäude nicht in Bezug auf die Grundstücksgrenzen eingemessen ist.

Vorbeugender Brandschutz

Eine umfassende Betrachtung der Brandschutzkonzeption eines Gebäudes wird immer dann erforderlich, wenn von den bauordnungsrechtlichen Anforderungen abgewichen werden soll oder es sich um ein Gebäude besonderer Art und Nutzung (z.B. Industriegebäude, Sportstadien, Mehrzweckhallen, Versammlungsstätten, Verkaufsstätten, Schulen, Hotels, Krankenhäuser etc.) handelt.

Brandschutzkonzepte gehören als integraler Bestandteil der Projektierung zur Gebäudeplanung bei Neubauten und Sanierungen und sind somit eine Fachvorlage im bauaufsichtlichen Verwaltungsverfahren. Dabei umfassen Brandschutzkonzepte alle Maßnahmen, durch die die Möglichkeit der Brandentstehung verhindert, seine Auswirkungen auf ein möglichst geringes Maß begrenzt und die Brandbekämpfung ermöglicht werden kann. Ein Brandschutzkonzept stellt eine schutzzielorientierte Gebäudebetrachtung dar und beinhaltet Einzelmaßnahmen aus baulichem, anlagentechnischem, betrieblich-organisatorischem und abwehrendem Brandschutz. Die

Abstimmung erfolgt in enger Zusammenarbeit mit den zuständigen Bauaufsichtsbehörden und Brandschutzdienststellen/Feuerwehren.

Die Wechselwirkungen der einzelnen Komponenten untereinander und ihr Einfluss auf das Brandgeschehen, den Evakuierungsvorgang und die Brandbekämpfung müssen für die unterschiedlichsten denkbaren Brandszenarien abgeschätzt und im Brandschutzkonzept berücksichtigt werden. In dieses Konzept ist der Mensch als das wichtigste – aber oft auch als das schwächste – Glied der Sicherheitskette einzubeziehen.

Dipl.-Ing. Jörg Fischer
(Staatlich anerkannter
Sachverständiger für die Prüfung
des Brandschutzes sowie Schall-
und Wärmeschutz)

DIPL.-ING. JÖRG FISCHER
Fachplaner für vorbeugenden Brandschutz
Gebäude- und Umwelttechnik

Mitglied der Ingenieurkammer-Bau, Nordrhein-Westfalen
Staatlich anerkannter Sachverständiger für die Prüfung des Brandschutzes sowie Schall- und Wärmeschutz

Katzemicher Straße 20 • 51491 Overath
Telefon: 0 22 04 / 4 82 76 77 • Telefax: 0 22 04/4 82 76 78
joerg.fischer@ibf-fachplanung.de • www.ibf-fachplanung.de

Denkmalschutz – Lust oder Last?

Ein denkmalgeschütztes Gebäude ist immer ein Unikat mit historischem Flair durch historische Bauelemente. Oft steht das Vorurteil im Raum, Denkmalschutz verhindere alles. Das stimmt jedoch nicht.

Denkmalschutz wird von den Eigentümern in der Regel als Belastung empfunden, weil aufgrund des Denkmalschutzgesetzes die Verpflichtung zum Erhalt besteht, sie in ihren Eigentumsrechten eingeschränkt sind und finanzielle Belastungen entstehen. Häufig kollidieren private Interessen mit den öffentlichen Interessen des Denkmalschutzes.

Meistens lässt sich jedoch eine Lösung finden, die beiden Interessen dient. Oft sind energetische Sanierungsmaßnahmen ebenso zulässig wie An- und Umbauten. Heute gilt es, Kulturgut des Bergischen Landes auch für die Zukunft zu erhalten, aber auch moderne Lebensgewohnheiten sowie wirtschaftliche Rahmenbedingungen zu berücksichtigen.

Die Investition in denkmalgeschützte Gebäude kann trotz der Einschränkungen interessant sein, da die Eigentümer durch Förderprogramme und Steuergesetze entlastet werden.

Norbert Schiffbauer

Schwarzarbeit

Bauen ist teuer – manche Bauherren hegen daher die Illusion, dass sie durch Beschäftigung von Schwarzarbeitern Geld sparen können. Diese Ansicht ist falsch! Abgesehen davon, dass bei der Beschäftigung von Schwarzarbeitern empfindliche Geldstrafen bis 25.000 Euro drohen, gehen die Bauherren hiermit auch ganz erhebliche Risiken ein: Der Bauherr trägt das Risiko, wenn auf der Baustelle Material abhanden kommt. Erleidet ein Schwarzarbeiter auf der Baustelle einen Unfall, trägt der Bauherr die Kosten für Arzt und Krankenhaus.

- Baumängel gehen zu Lasten des Bauherren

In der Regel bekommt der Bauherr die Baumaterialien nicht zu so günstigen Konditionen wie der Unternehmer

Der Tipp für Sie:
Schwarzarbeit kann teuer werden. Lassen Sie sich daher zur Vermeidung jedes Risikos die Handwerkskarte bzw. die Gewerbeanmeldung zeigen oder erkundigen Sie sich bei der Handwerkskammer nach der Eintragung in die Handwerksrolle.

Info zu Gartenhäusern

Brauche ich für die Errichtung eines Gartenhauses auch eine Baugenehmigung?
Bis zu einer Größe von 30 Kubikmetern umbautem Raum sind Gartenhäuser grundsätzlich genehmigungsfrei. Der umbaute Raum wird anhand der Außenmaße ermittelt: Breite x Länge x Höhe; hierbei ist ein nicht untergeordneter Dachüberstand in die Berechnung mit aufzunehmen. Zu beachten ist allerdings, dass auch im Falle der Genehmigungsfreiheit alle baurechtlichen Vorschriften einzuhalten sind. Auch wenn das Gartenhaus direkt an der Nachbargrenze errichtet werden soll, sind bestimmte Kriterien zu beachten. So darf die Grenzbebauung entlang einer Nachbargrenze (maximal 9,00 m) und die insgesamt zulässige Grenzbebauung entlang aller Nachbargrenzen (maximal 15,00 m) nicht überschritten werden. Es gibt Bestimmungen zur Gesamthöhe und zur Dachneigung eines Gartenhauses; auch bestehende Bebauungspläne, planungsrechtliche Vorschriften, Brandschutzvorschriften und Nachbarrecht können von Bedeutung sein.

Fazit:
Auch die Vorschriften für den Bau eines kleinen Gartenhauses können also kompliziert sein. Daher: wenden Sie sich mit Ihren Plänen an das Planungs- und Bauordnungsamt!

Abfall

Umgang mit Abfällen

Abfälle, die bei Baumaßnahmen (Neubau, Renovierung, Abbruch von Gebäuden) unvermeidbar anfallen und nicht verwertbar sind, müssen Sie sortieren und schadlos beseitigen. Abfallstoffe, wie z. B. kontaminierter Bauschutt, Asbest, Farb-, Lackreste, Chemikalien, Reinigungs- und Lösungsmittel enthalten stark umweltgefährdende Substanzen für Boden und Gewässer. Diese Abfälle gehören daher nicht in den Hausmüll oder ins Abwasser. Auskunft über zulässige Entsorgungswege erteilt das Steueramt der Stadt Overath sowie die Abfallberatung beim Bergischen Abfallwirtschaftsverband. Bereits bei der Hausplanung sollten Sie besonderen Wert legen auf:

- die Verwertung von Abfällen, z. B. Eigenkompostierung,
- die Wiederverwendbarkeit einzelner Materialien,
- die Langlebigkeit einzusetzender Baustoffe,
- einfache Verwertungsmöglichkeiten nach evtl. Austausch,
- den Einsatz schadstoffarmer, umweltfreundlicher Produkte

Nachbarrecht

„Es kann der Frömmste nicht in Frieden leben, wenn es dem bösen Nachbarn nicht gefällt", sagt schon ein altes Sprichwort. Und in der Tat scheint es, als hätten die Fälle von Nachbarstreitigkeiten in den letzten Jahren eher zu als abgenommen. In vielen Fällen beruhen nachbarliche Unstimmigkeiten auf Unkenntnis der Rechtslage; die Nachbarn hätten diese Streitigkeiten bei besserer Information über die wichtigsten Grundlagen der nachbarlichen Beziehungen vermeiden können. Es ist jedoch gar nicht so einfach, sich über diese Fragen verlässlich zu informieren, da die Rechtsgrundlagen in einer Vielzahl von Gesetzen verstreut sind. Anders als bei öffentlichem Recht ist es jedoch im privaten Nachbarrecht oberste Priorität, die Verständigung unter den Nachbarn und damit den Nachbarfrieden zu erhalten und zu fördern. Deshalb treten die gesetzlichen Vorschriften zurück, wenn die Nachbarn sich einigen. Es empfiehlt sich daher immer, strittige Fragen vorab gütlich mit dem Nachbarn zu klären.

Gesetzliche Regelungen im Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB) und im Nachbargesetz NRW finden Sie zu folgenden Themen:

- Grenzabständen für Gebäude, Fenster- und Lichtrecht, Nachbarwänden, Grenzwänden, Hammerschlags- und Leiterrechten, Schornsteinen, Lüftungsleitungen und Antennenanlagen, Dachtraufen, Abwässern, Anschüttungen, Einfriedungen, Grenzabständen von Pflanzen.

Pflanzarbeiten

Pflanzenschutz

Teichbau

Gehölzschnitt

Baumpflege

Garten- u. Landschaftsbau
Burgmer & Lange

Mit ausgewählten Gehölzen, Stauden und Gräsern planen und gestalten wir Ihre Gartenanlage nach Ihren individuellen Wünschen.

Wir sichern Ihnen auch unsere fachgerechte Gartenpflege zu.

Obersteeg 28
51491 Overath

Telefon: 02204 . 301761
Telefax: 02204 . 301763

www.burgmer-lange.de
info@burgmer-lange.de

Ein schöner Garten macht aus einer Immobilie ein Zuhause.

GARTEN- UND LANDSCHAFTSBAU
Dipl. Ing. Christoph Hundt

Hammermühle 1a
51491 Overath
Tel. 02206-903476
Fax 02206-903475

- Beratung & Konzept
- Gartengestaltung
- Pflasterarbeiten
- Treppen-& Mauerbau
- Natursteinarbeiten
- Holz-& Zaunbau
- Erdarbeiten
- Pflege-& Pflanzarbeiten
- Baumfällung
- Teichbau

www.gartenwünsche.de

Gartengestaltung

Jeder Hausbesitzer wünscht sich eine grüne Oase zum Erholen, zum Spielen für die Kinder und auch für Gartenfeste. Der Garten fördert das Wohlbefinden und beeinflusst das Klima rund um das Wohnhaus. Doch – leider entsteht er nicht von alleine, sondern erfordert viel Arbeit und Zeit.

Planung

Es gibt unzählige Varianten zur Gartengestaltung. Zier- oder Nutzgarten, Spielraum für Kinder, Steingarten, Wassergarten oder ein japanischer Garten, um nur einige zu nennen. Auch ganz normale Gärten können mit verschiedenen Akzenten einen individuellen Charakter erhalten. Wichtig ist, dass Sie die Gestaltung vernünftig planen, bevor es mit den Arbeiten los geht. Wichtige Punkte sind:

- Bodenbeschaffenheit
- Geländeneigungen
- Licht und Schattenbereiche

Zur Begrenzung Ihres grünen Reiches und auch als Sichtschutz können Sie sich zwischen Gartenzaun und Hecken entscheiden. Wichtig ist, dass die Grundstücksumfassung sich harmonisch in die Umgebung einfügt. Eine Hecke als lebendiger Zaun sieht nicht nur schön aus, sondern bietet außer dem erwünschten Sichtschutz auch Lebensraum für Tiere.

Gepflegter Rasen oder Blumenwiese? Die Blumenwiese erfordert weniger Pflege und muss meistens nur zwei bis dreimal pro Jahr gemäht werden. Kleine Beete und Blumenrabatten beleben den Garten. Achten Sie bei der Wahl der Pflanzen darauf, dass Sie zu allen Jahreszeiten blühende Pflanzen haben und Ihr Garten so immer abwechslungsreich und lebendig bleibt. Bei der Gestaltung der Wege und Terrassen stehen zahllose Materialien zur Auswahl – hier müssen Sie sich entscheiden.

Viele Gartenfans verzichten auch nicht auf eines kleines Gemüsebeet. Damit sind sie das ganze Jahr über mit frischem Gemüse versorgt. Wenn Kinder im Haus sind, sollte auf jeden Fall eine Ecke mit Spielmöglichkeiten eingeplant sein. Auch ein Grillplatz für schöne Sommerabende sollte bei der Planung nicht fehlen.

Tun Sie auch der Umwelt etwas Gutes und legen Sie sich einen Kompostplatz an. Dort können sie Grasabschnitt, trockenes Laub und organische Küchenabfälle entsorgen und Ihren eigenen wertvollen Humus herstellen. Suchen Sie hierfür einen abgelegenes Plätzchen am Rande Ihres Grundstücks und achten Sie darauf, dass neben dem Kompost auch ein kleiner Platz zum Umsetzen des Kompostierten vorhanden ist.

Bodenschutz und Altlasten

Vor dem Kauf eines Grundstückes sollten Sie klären, ob Hinweise über Schadstoffe im Boden oder ein Altlastenverdacht vorliegt. Dies kann sich erheblich auf Ihr Bauvorhaben und die künftige Nutzung auswirken. Auskünfte erteilt die Untere Bodenschutzbehörde beim Umweltamt. Aber auch während und nach der Bauphase sollten Sie nachteilige Auswirkungen auf Grund und Boden vermeiden. Durch die Anwendung der richtigen Werkzeuge und Maschinen, Baumaterialien und Bautechniken verhindern Sie unangenehme Verdichtungen, Vernässungen und Verschmutzungen. Detailliertere Auskünfte zu diesem Thema erhalten Sie ebenfalls bei der Unteren Bodenschutzbehörde. Auch im Internet finden sich Tipps und Hinweise zur Planung und Umsetzung von Bodenschutzmaßnahmen beim Bauen, die Kosten sparen und Ihren Grund und Boden schonen: http://www.lanuv.nrw.de/boden/boden_altlasten. htm.

Die frühe Beachtung der Belange des Bodenschutzes und der Altlasten bringt Ihnen Vorteile:

- gesundes Wohnen ohne Schadstoffe im Boden
- gesundes Obst und Gemüse aus dem eigenen Garten
- Gemüse, Blumen und Sträucher wachsen ohne aufwändige Arbeiten
- direkte Einsaat und Anpflanzungen ohne aufwändige Lockerungsmaßnahmen
- keine stehende Nässe bei Niederschlägen, der Garten kann besser und länger genutzt werden
- pflegeleichte Gärten bei fachgerechtem Einbau von Boden
- keine Gebäudeschäden bei Staunässe

Landschaftsschutz

Sowohl das Bundesnaturschutzgesetz als auch das Landschaftsgesetz haben den Schutz, die Pflege und die Entwicklung der Natur und Landschaft im besiedelten und unbesiedelten Bereich als oberstes Ziel festgelegt. Bei fast allen Bauvorhaben werden Natur und Landschaft in Anspruch genommen – daher fordert das Gesetz in vielen Fällen einen Ausgleich. So sind in Bebauungsplänen oft bereits konkrete Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen geregelt, die zu einer Aufwertung der Landschaft führen. Solche Ausgleichsmaßnahmen werden dann Auflage in Ihrer Baumaßnahme.

Neue Wege zur Regenwasserbeseitigung

Auf privaten Grundstücken fällt Regenwasser auf den Dächern von Haupt- und Nebengebäuden sowie auf den versiegelten Flächen der Grundstückszufahrten, Hofflächen, Terrassen und Gehwegen an. Dieses Regenwasser muss in den öffentlichen Kanal eingeleitet werden, sofern die Anschlussmöglichkeit vorhanden ist. Aus ökologischer Sicht sollte diese Regenwassermenge möglichst niedrig sein. Daher sollten Sie möglichst wenig versiegelte Flächen auf Ihrem Grundstück anlegen. Wenn Sie Ihre Terrassen und Gehwege mit wasserdurchlässigen Materialien anlegen, wie zum Beispiel mit Rasengittersteinen oder Pflasterfugen, verringern Sie das Regenwasser, das in den Kanal eingeleitet wird. Auch Dachbegrünungen oder der Betrieb einer Regenwassernutzungsanlage können hierzu beitragen. Mit solchen Maßnahmen tun Sie nicht nur der Umwelt etwas Gutes, sondern auch Ihrem Geldbeutel, denn die Gebühren für das Niederschlagswasser errechnen sich nach der Größe der Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen. Sie sparen also Geld, wenn sie bereits bei der Planung darauf achten, möglichst wenig versiegelte Flächen zu schaffen!

Der Tipp für Sie:
Auch beim Betrieb einer Regenwassernutzungsanlage ist für starke Regenfälle ein Überlauf der Zisterne an den Kanal erforderlich. Gleiches gilt für begrünte Dächer, die nur eine begrenzte Speicherkapazität haben. Den Betrieb einer Regenwassernutzungsanlage müssen Sie bei den Stadtwerken beantragen.

Erfolgreich sanieren

Sanieren

An Gebäuden, die vor mehreren Jahrzehnten erbaut wurden, macht sich das Alter meist deutlich bemerkbar. Denn die Witterung, die Abnutzung durch die Bewohner sowie weitere Einflüsse ziehen auch ein standfestes Haus in Mitleidenschaft. Und auch aus energetischer Sicht sind traditionelle Gebäude nicht sehr effektiv. Dennoch ist der Kauf eines älteren Hauses auch eine interessante Alternative zu einem Neubau, denn die Käufer profitieren von den bestehenden Strukturen und haben die Möglichkeit, das Haus im Zuge einer Komplettsanierung den heutigen Anforderungen anzupassen.

Energetische Sanierung

Heutzutage ist von besonderem Interesse, wie ein Wohnhaus so renoviert werden kann, dass es mit möglichst geringem Energieaufwand betrieben werden kann. Bei einer Sanierung richtet sich deshalb das Hauptaugenmerk zunächst auf die Dämmung. Eine funktionstüchtige Wärmedämmung ist die größte Energieeinsparmöglichkeit: Sie sorgt nicht nur für ein behagliches Raumklima und körperliches Wohlbefinden, sondern auch für eine intakte Wärmeregelung.

Feuchtigkeit – der größte Feind des Mauerwerks

Eine häufige Ursache dafür, dass Häuser einer Sanierung bedürfen, sind feuchte Mauern. Anzeichen hierfür sind

olaf weigelt
Haustechnik GmbH
Olper Straße 42 · 51491 Overath/Untereschbach
ENERGIECENTER OVERATH
– Energieberatung/ Energieausweis
– Luft- und Erdwärmepumpen
– Solaranlagen
– Brennwerttechnik
– Badneubau und -sanierung
ENERGIECENTER OVERATH
Tel. 02204 7686 52
E-Mail: weigelt.haustechnik@t-online.de
Fax 02204 7686 53

ein modriger Geruch, Flecken an der Wand oder eine aufgeweichte Tapete. Auch die Bausubstanz nimmt großen Schaden. Nicht zuletzt besteht ein gesundheitliches Risiko, da die Atemwege sowie die Haut angegriffen werden und Kopfschmerzen auftreten können. Aus diesen Gründen sollten feuchte Mauern so schnell wie möglich trocken gelegt werden. Dafür gibt es mehrere Möglichkeiten: Bei einer Ausgrabung wird das Erdreich rund um die Hausmauer abgetragen, um eine Isolierung anbringen zu können. Dieses Verfahren ist relativ aufwendig und eignet sich am besten für freistehende Häuser. Eine sehr häufig angewendete Technik, um Feuchtigkeitsschäden zu beheben, ist die Injektion in vorgebohrte Löcher im Mauerwerk. Das Injektionsmittel verdichtet die Poren im Mauerwerk und sorgt dafür, dass kein Wasser mehr eindringen kann. Diese Methode ist sehr effektiv und überzeugt durch ihr Preis-Leistungsverhältnis, jedoch sollte man unbedingt auf eine professionelle Anwendung achten.

Die Außendämmung

Es gibt verschiedene Methoden der Außendämmung wie zum Beispiel ein Wärmeverbundsystem, eine dreischalige Außenwand oder eine Vorhangfassade.

Lassen Sie sich über Vor- und Nachteile dieser Dämmungen und über die Kosten von einem Fachmann beraten!

Die Kellerdämmung

Beheizte Keller müssen wärmegedämmt sein, verlangt die Energie-Einsparverordnung (EnEV). Das spart nicht nur Heizenergie, sondern verhindert aufsteigende Kälte und kalte Füße. Auch hier gibt es für die verschiedenen Keller die unterschiedlichsten Verfahren.

Manfred MALERMEISTER Rappenhöner
Beratung
Service
Ausstellung
Verkauf
Manfred Rappenhöner
Kreative Raum- und Fassadengestaltung
Manfred Rappenhöner GmbH
Im Rauschen Auel 3
51491 Overath-Brombach
Telefon: 0 22 07/ 70 48 63
Telefax: 0 22 07 / 70 48 65
E-Mail: info@maler-rappenhoener.de

FERTIGBAU
Krzysztof Charzewski
☑ Maurerarbeiten
☑ Trockenbau
☑ Bodenverlegung
☑ Putzarbeiten
☑ Fliesen, Naturstein und Mosaikverlegung
☑ Gartenpflege
Siegburger Straße 10
51491 Overath
E-Mail: k-charzewski@o2.pl
Telefon 02206 9049553
Fax 02206 9049554
Mobil: 0163 2661795

LAMBERTY
Energiekosten im grünen Bereich!
Meine Dienstleistungen für Sie:
- Vor-Ort-Energieberatung nach BAFA
- Erstellung von Energieausweisen
- Gebäudedichtigkeitsprüfung
- Gebäudethermografie
- Fördermittelberatung
Ludwig Lamberty
BAFA-gelisteter Energieberater
Telefon: (02206) 8 52 54 17
info@energieberater-lamberty.de
www.energieberater-lamberty.de
Nutzen Sie Ihre Möglichkeit durch eine gemeinsame Zusammenarbeit mit Ihrem unabhängigen Energieberater!
Mitglied im DEN e.V.

Gefahrenstelle: Fenster

Besonders hohe Wärmeverluste treten an den Fenstern auf. So strömt beispielsweise durch einfach verglaste Fenster nahezu doppelt so viel Wärme nach außen wie durch zweifach verglaste Fenster. Im Verhältnis zu den Investitionskosten sind moderne Fenster die effizienteste Methode, Energie zu sparen. Heute gibt es komfortable und intelligente Lösungen, Wärmeverluste um einiges zu reduzieren. Neben der Qualität des Glases spielt auch die Konstruktion der Rahmen und der Einbau der Fenster eine wichtige Rolle bei der Einsparung von Heizenergie.

Info:
Eine weitere Schwachstelle in der Außenwand stellen die Rollladenkästen dar. Hier können durch den nachträglichen Einbau von Dämmstoffen Energieverluste reduziert und Zugluft ins Rauminnere vermieden werden.

Tipp:
Eine luftdichte Gebäudehülle trägt in hohem Maße zur Energieeinsparung bei. Mit dem so genannten „Blower-Door-Test" können Sie Ihr Gebäude auf undichte Schwachstellen überprüfen und diese daraufhin beseitigen.

Fenster Grünacher

02206-919707
fenster-gruenacher@gmx.de

RAPPENHÖNER FENSTERBAU

Rappenhöner GmbH
Im Rauschen Auel 1 • 51491 Overath-Brombach
Telefon: 02207 / 7676 • Telefax: 02207 / 5756
kontakt@rappenhoener-fensterbau.de
www.rappenhoener-fensterbau.de

SCHÜCO

Die Dachdämmung

Bei der Sanierung eines Altbaus sollten Sie auch das Dach nicht vergessen, weil hier ein sehr hohes Energieeinsparpotenzial liegt. Oft ist eine Außendämmung von Dächern bei Altbauten nicht möglich oder mit einem zu großen Aufwand verbunden.

Dann hilft nur die zweitbeste Lösung weiter: die Dämmung von innen.

Info:
Vorsicht! Dämmt man Dachräume auf der Innenseite, entsteht ein Problem: Gelangt warme Luft aus dem Wohnraum in den Bereich hinter der Dämmung, kühlt sie ab und es kommt zur Tauwasserbildung. Die allmähliche Durchfeuchtung des Baukörpers und der Dämmschicht sind die Folge. Diesem Effekt begegnet man durch den Einbau einer Dampfsperre vor der Dämmung.

www.dach.de

Wir beraten Sie gern ausführlich zum Thema Dichtheitsprüfung!

Alle Abwasserleitungen müssen dicht sein, damit kein Abwasser austritt und dadurch die Umwelt belastet und damit kein Fremdwasser in den Kanal eintritt.

Umwelt Service Hahn GmbH
Dipl. Ing. Franz Hahn
Wasser 2, 51491 Overath
02206 / 91 79 78 0
www.umweltservice-hahn.de
Durch das Landes-Umweltamt NRW anerkannter Sachkundiger für Dichtheitsprüfungen nach § 61a LWG
Der Check für Ihre Abwasserleitungen: Dichtheitsprüfung

Barrierefreies Bad

Durch eine Beeinträchtigung des Körpers kann sich das gewohnte Umfeld in einen Hindernisparcours verwandeln, in dem die Treppe zu lang und ohne Halterung nicht zu bezwingen ist, Armaturen sowie Lichtschalter unerreichbar entfernt sind und Stufen oder Kanten sich in Stolperfallen verwandeln.

Vor allem das Bad möchte jeder möglichst lange ohne fremde Unterstützung nutzen können. Eine innovative Gestaltung des Sanitärbereichs, die einen barrierefreien Zugang ermöglicht, verhilft körperlich eingeschränkten Menschen, die eventuell auf einen Rollstuhl angewiesen sind, zu einer unkomplizierten Nutzung. Einige gesetzliche Rahmenbedingungen und Regeln sowie die DIN-Normen liefern Richtlinien zu den allgemeinen Aspekten der Architektur wie beispielsweise Bewegungsflächen, Zugängen oder dem Boden und den Merkmalen einzelner Produkte wie Toilette, Waschbecken und Griffe. Dennoch ist klar, dass es in diesem Bereich keine allgemeingültigen Vorschriften geben kann, denn die Bedürfnisse der einzelnen Menschen sind sehr unterschiedlich und nur individuell zu lösen. Dabei sind sicherlich Kompromisse mit den Vorgaben einzugehen, weil hier gilt: Der Mensch ist der Maßstab für Planung und Bau. Erkundigen Sie sich auch nach finanzieller Unterstützung – es gibt verschiedene Anlaufstellen, die solche Projekte fördern.

M R
Fliesen Rockhoff
Fliesenlegemeisterbetrieb
● Beratung
● Verkauf
● Verlegung
Kölner Straße 73a
51491 Overath-Vilkerath
Tel.: 0 22 06 / 90 94 20
Fax: 0 22 06 / 8 52 95 73
Mobil: 01 71 / 6 12 07 99
kontakt@fliesen-rockhoff.de

Raumluftqualität durch moderne Lüftungsanlagen

Noch vor einigen Jahren musste man sich um eine ausreichende Lüftung in unseren Häusern keine Gedanken machen. Die Fensterfugen, das Mauerwerk oder auch das Dach ließen unfreiwilliger Weise eher zu viel Frischluft in die Räume als zu wenig. Seitdem hat sich energetisch viel verändert. Gerade neue oder modernisierte, gut isolierte Gebäude und Dächer zeichnen sich unter anderem dadurch aus, dass bei geschlossenen Fenstern kein Luftzug mehr durch undichte Fugen oder Ritzen dringt. Das ergibt jedoch ein neues Problem: dicke Luft. Kochen, Waschen, Duschen, Atmen – täglich produziert jeder Mensch bis zu vier Liter Wasser, die an die Luft abgegeben werden. Wird diese Feuchtigkeit nicht aus der Wohnung transportiert, schlägt sie sich an kalten Stellen wie etwa Außenwänden nieder. Ein regelmäßiger Austausch der verbrauchten Raumluft gegen frische Außenluft verhindert, dass sich Schimmel bildet. Experten empfehlen, alle zwei bis drei Stunden für fünf Minuten zu lüften und im Optimalfall für Durchzug zu sorgen. Einfacher geht es mit steuerbaren Fenstern. So können Mieter und Eigentümer mit der Fernbedienung individuelle Abläufe festlegen, die den Expertenrat berücksichtigen. Die Fenster öffnen und schließen sich, auch wenn die Bewohner nicht zu Hause sind oder das Lüften vergessen. Eine kontrollierte Be- und Entlüftung sorgt für nie da gewesene Luftqualität in unseren Wohnräumen. Außerdem können Hausstauballergiker genauso frei durchatmen wie Pollenallergiker. Ein positiver Nebeneffekt: Der kurze Zeitraum beim automatischen Lüften sorgt für einen geringen Energieverlust. Es genügt, den Ablauf einmal einzugeben, um jeden Tag für ausreichend Luftaustausch zu sorgen.

TIPP:
Bevor Sie sich für eine Lüftungsanlage entscheiden, sollten Sie sich vorab die Anlage möglichst in einem Gebäude vorführen lassen, damit Sie eine sichere Entscheidung treffen können. Der Komfortgewinn ist nur schwer in Worte zu fassen, die Energieeinsparung ist deutlich spürbar.

Ein Wintergarten – ein Traum vieler Eigenheimbesitzer

Ein Wintergarten ist nicht nur eine schmückende Zierde, er erweitert als Wohnwintergarten hinter Glas auch den Lebensraum der ganzen Familie. So haben alle das ganze Jahr über das Gefühl, mitten im Grünen zu sitzen. Da gehört natürlich eine gemütliche Sitzecke dazu, auf der man in lichtdurchfluteter Umgebung wunderbar relaxen kann. Denkbar ist auch ein geschmackvoll eingerichteter Essplatz.

Doch nicht nur in der weiteren Möblierung liegen die Vorzüge eines Wintergartens. In der Nacht eröffnet ein Glasdach den ungehinderten Blick auf den Sternenhimmel. So ausgestattet braucht man sich keine Sorgen mehr um eine Erkältung machen, die man sich in der kühlen Abendluft zuziehen könnte. Ein Glasdach schützt zudem vor den aggressiven UV-Strahlen. Entscheidet man sich dagegen für ein Acrylglasdach, ist man davor nicht vollständig gewappnet. In diesem Fall muss darauf geachtet werden, dass die Materialen innerhalb des Wintergartens hitzebeständig sind. Denn manche Kunststoffe können durch die Sonneneinstrahlung schnell brüchig werden. Auch Schaumstoff oder Schaumgummi lieben die Sonne nicht. Fällt die Wahl dennoch auf ein Acrylglasdach, kann mit der richtigen Beschattung – beispielsweise durch große Pflanzen oder eine Markise – der Wintergarten ungetrübt genutzt werden.

In den Wintermonaten ist allerdings zu beachten, dass die Temperaturwerte im gläsernen Anbau auch mal unter null Grad sinken können. Gut, wer dann an winterharte Pflanzen gedacht hat. Wichtig ist es auch, dass die gläsernen Wände richtig dicht sind. Probleme treten hier häufig an den Türen- und Fensterflügeln, an den Dichtungen, an den Bodenanschlüssen sowie an anderen Stellen des Wintergartens auf. Um die Energieeffizienz im Auge zu behalten und undichten Stellen vorzubeugen, bietet sich regelmäßig ein sogenannter „Blower-Door-Test" an. Nach diesem Test können die undichten Stellen aufgespürt und problemlos beseitigt werden.

Heizungssysteme

Spätestens seit der Ölkrise in den siebziger Jahren ist allen bewusst, dass der Rohstoff Öl nicht unbegrenzt vorhanden ist. Auch der stark variierende Ölpreis sowie die Auswirkungen auf die Umwelt treiben viele Menschen weg vom Öl und hin zu alternativen Heizmöglichkeiten. Eine attraktive Möglichkeit ist das Heizen mit Biomasse, denn Holz beispielsweise überzeugt als nachhaltiger Rohstoff mit einem relativ stabilen Preis und effektivem Energiegewinn.

Die Technik hat sich in diesem Bereich sehr weit entwickelt und es werden hochmoderne Pellet- oder Scheitholzanlagen auf dem Markt angeboten. Eine andere Alternative liegt im Bereich Geothermie. Hier wird die natürliche Erdwärme mit Hilfe von Wärmepumpen an die Oberfläche befördert und zu Heizzwecken genutzt. Beide Varianten haben den Vorteil, dass es sich um äußerst umweltschonende Verfahren handelt, die nahezu keine CO_2-Belastung verursachen. Die Umrüstung auf regenerative Energiequellen ist in mehrfacher Hinsicht sinnvoll: Nicht nur der Umwelt- und Kostenfaktor spielt eine Rolle, sondern auch gesetzliche Bedingungen fordern die Nutzung erneuerbarer Energiequellen. Im EEWärmeG (Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz) wurde festgesetzt, dass in allen Neubauten ab dem 1. Januar 2009 erneuerbare Energien verwendet werden müssen. Es besagt zusätzlich, dass bis zum Jahr 2020 nahezu 14 Prozent des gesamten Heizenergiebedarfs aus regenerativen Quellen entnommen werden muss. Deshalb ist es für jedermann günstig, sich Gedanken darüber zu machen, eine energiesparende Heizung einbauen zu lassen.

Info:
Die Umrüstung auf erneuerbare Energiequellen bietet auch finanziell gesehen überzeugende Vorteile: Es bestehen interessante Angebote zur finanziellen Unterstützung seitens der KfW (Kreditanstalt für Wiederaufbau). Sie vergibt beispielsweise günstige Kredite für die Nutzung von regenerativen Energien.

Sicherheit zu Hause

Diebstähle, Einbrüche und andere Katastrophen – wo ist man heutzutage noch sicher? Zuhause, könnte man meinen. Doch wenn man die steigende Anzahl an Einbrüchen nicht nur in Deutschland betrachtet, kommen hier Zweifel. Die Kriminalität gehört in vielen Städten schon fast zum Alltag. Da wird so mancher Bürger leichtsinnig. Doch wie viele Einbrüche oder Brände könnten durch die richtige Sicherheitstechnik verhindert werden? Ist sie einmal gefunden, ist es ein Leichtes, den alltäglichen Gefahren zu trotzen und sich sicher zu fühlen.

Die Auswahl ist groß. Grundsätzlich wird zwischen Überfallmeldeanlagen und Einbruchmeldeanlagen unterschieden. Entscheidet man sich dafür, sein Hab und Gut vor Einbrechern zu schützen, muss also die richtige Alarmanlage her. Alarmanlagen gibt es mittlerweile verdrahtet, per Funk oder auch als Hybrid-Alarmanlage. Funkgestützte Alarmanlagen kommunizieren beispielsweise im Gegensatz zur drahtgebundenen Alarmanlage mit elektromagnetischen Funksignalen. Dabei werden Störungen durch mögliche Fremdsignale durch eine bestimmte, festgelegte Frequenz vermieden. Ein weiterer Vorteil einer solchen Sicherheitstechnik ist die einfache Installation. Auch eine Erweiterung ist meist problemlos möglich.

Eine weitere Maßnahme, die Einbrecher wirksam abschreckt, ist die Beleuchtung. Diese suggeriert, dass sich im Haus Menschen aufhalten, auch wenn sie vielleicht verreist sind. Denn gerade die Urlaubszeit ist für Einbrecher beliebt. Aber auch eine zusätzliche Außenbeleuchtung kann zum Schutz der Bewohner beitragen. Mithilfe eines Bewegungsmelders werden frühzeitig auch die ungebetenen Besucher angekündigt. All diese Maßnahmen geben selbstverständlich keine Garantie dafür, dass man niemals Opfer eines Einbruchs wird. Aber durch die geeigneten Mittel kann man zumindest das Risiko für seine Familie und für sich selbst mindern.

hausalarmanlagen

Funkgestützte Alarmanlagen, Sicherheitstechnik
Verkauf, Installation, Service

Friedel Brenner
Kemenat 6
51491 Overath

Tel.: +49 (0)178 834 48 97
www.zuhause-einfach-sicher.de
info@zuhause-einfach-sicher.de

Zuhause einfach Sicher

Kontakte und Adressen

Der Bürgermeister Overath
Hauptstraße 25, 51491 Overath
Telefonzentrale: 02206/602-0
Fax-Zentrale: 02206/602193
post@overath.de

Stadtwerke Overath
Balkener Str. 1 a, 51491 Overath

Öffnungszeiten:
Mo. – Fr. 08.30 – 12.00 Uhr
Do. 14.00 – 17.00 Uhr
mittwochs geschlossen

Ihren Ansprechpartner finden Sie im Internet unter www.overath.de

Kreisverwaltung des Rheinisch-Bergischen Kreises

Rheinisch-Bergischer Kreis
– Der Landrat –
Am Rübezahlwald 7, 51469 Bergisch Gladbach
Tel.-Zentrale: 02202/13-0
Fax-Zentrale: 02202/13-102600
E-Mail: info@rbk-online.de

Bergischer Abfallwirtschaftsverband
Braunswerth 1-3, 51766 Engelskirchen
Telefon 0 22 63 / 805-0
Servicetelefon der Abfallberatung: 0800 805 805 0

www.ksk-koeln.de

Riestern Sie sich jetzt zum Eigenheim!

154 €

185 €

300 €

Ihr Weg ins Traumhaus.
Mit dem Riesterdarlehen
zur eigenen Immobilie.

Kreissparkasse Köln

Die Immobilie ist eine der beliebtesten Formen der privaten Altersvorsorge – wertstabil und inflationssicher. Umso besser, dass der Staat unser Riesterdarlehen mit Zulagen und möglichen zusätzlichen Steuervorteilen fördert. Bei uns verbinden Sie jetzt die Vorteile einer günstigen Baufinanzierung mit der attraktiven staatlichen Riesterförderung. Denn wer im Alter mietfrei wohnt, hat mehr von seiner Rente! Mehr Infos unter www.ksk-koeln.de oder bei einem unserer Berater.

Wenn's um Geld geht – Kreissparkasse Köln.