WEKA-Broschüre für Bauherren

In Zusammenarbeit mit der

STADT BRAKEL

Eine Idee von RWE: Der Energiespar-Check

Mit dem RWE Energiespar-Check vermeiden Sie Energieverluste. Und sparen so bares Geld. Informieren Sie sich einfach im Internet.

RWE bietet Ihnen spezielle Produkte und Dienstleistungen an, die Ihnen helfen, Ihren Energieverbrauch zu überprüfen und dadurch Geld zu sparen. Mit dem Energiespar-Check können Sie beispielsweise Energieverluste und unnötige Kosten vermeiden. Weitere Infos sowie den Zugluftdackel erhalten Sie in unseren Kundencentern mit dem RWE Zeichen und unter **www.rwe.com**

RWE

Hier ausschneiden und sammeln.

Grußwort

Liebe Mitbürgerinnen und Mitbürger,

ein Haus zu bauen, ist heute noch der Wunsch vieler Menschen. Bevor jedoch ein solcher Wunsch verwirklicht werden kann, sind eine Reihe von Hürden zu überwinden – dazu gehört unter anderem auch die Baugenehmigung. Unter welchen Voraussetzungen eine solche Baugenehmigung zu erteilen ist, regelt eine Vielzahl von Rechtsvorschriften.

Diese lassen sich gliedern in das Bauplanungsrecht, das Bauordnungsrecht und das sogenannte Baunebenrecht. Das Bauplanungsrecht regelt zunächst, ob überhaupt, was und wie viel gebaut werden darf. Das Bauordnungsrecht regelt, wie im Einzelnen gebaut werden darf. Die wichtigsten Vorschriften des Bauplanungsrechtes sind das Baugesetzbuch (BauGB) und die Baunutzungsverordnung (BauNVO). Das Bauordnungsrecht ist in der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen geregelt. Das Baunebenrecht umfasst alle sonstigen Fachgesetze, wie z. B. das Landesnaturschutzgesetz, das Waldgesetz oder das Straßen- und Wegegesetz, die über ihre speziellen Regelungen in das Baurecht eingreifen.

Die Auswirkungen der genannten Vorschriften auf das Baugenehmigungsverfahren sind für viele wegen der Komplexität der einzelnen Vorschriften nicht mehr durchschaubar und erzeugen daher bei vielen Bauwilligen einen Informationsbedarf, dem wir mit dieser Broschüre entgegenkommen wollen. Bauen bedeutet, in einer vorhandenen Landschaft, einer Siedlung und Nachbarschaft etwas hinzuzufügen und diese gewachsene Struktur damit zu verändern.

Dabei werden immer Flächen beansprucht und Rohstoffe verbaut. Wohnbauland und Rohstoffe sind beide nicht vermehrbar, deshalb ist ein sorgfältiger Umgang mit diesen Ressourcen unabdingbar, damit wir unsere Kulturlandschaft unseren Kindern und Enkeln in der noch heute vorhandenen Qualität vererben können.

Dabei soll eine Vielzahl von Gesetzen und Vorschriften helfen, sowohl diese Allgemeingüter als auch die Individualrechte jedes einzelnen Bürgers in Einklang zu bringen. Diese Gesetze bei der Bearbeitung von Bauanträgen und Bauvoranfragen anzuwenden ist Aufgabe der Bauaufsichtsbehörde beim Kreis Höxter im Einvernehmen mit der Stadt Brakel.

Wir wollen Ihnen daher helfen und möchten Ihnen mit dieser Broschüre wichtige Hinweise und Informationen geben, damit die Zusammenarbeit mit der Bauaufsichtsbehörde und den sonstigen mit dem Bau befassten Stellen reibungslos funktioniert. Ich hoffe sehr, dass diese Broschüre dazu beiträgt, Ihr persönliches Bauziel so reibungslos wie möglich zu erreichen. Darüber hinaus soll sie Verständnis für die Qualität unserer Kulturlandschaft wecken und dazu beitragen, die Baukultur sowie das energie- und ressourcensparende Bauen zu fördern.

Ihrem Bauvorhaben wünsche ich ein gutes Gelingen.

Mit freundlichen Grüßen

Ihr

Friedhelm Spieker
Bürgermeister der Stadt Brakel

Inhaltsverzeichnis

Grußwort ... 1
Branchenverzeichnis ... 3

1. Das Baugrundstück ... 4
Auswahl eines Grundstücks ... 4
Erschließung ... 4
Rechtliche Vorüberlegungen ... 4
Risiko – Altlasten ... 5
Erwerb ... 5
Grundstückswert ... 7
Nebenkosten ... 7
Notarkosten ... 7
Grunderwerbsteuer ... 7
Erschließungsbeiträge für Straßenausbau, Kanal und Wasserversorgung ... 7
Sonstige Nebenkosten ... 7

2. Das öffentliche Baurecht ... 8
Das Baurecht – allgemein ... 8

2.1 Das Bauplanungsrecht ... 8
Bauleitplanung ... 8
Flächennutzungsplan ... 8
Bebauungsplan ... 8
Der Grünordnungsplan ... 8
Ausnahmen und Befreiungen ... 9
Einvernehmen der Gemeinde ... 9
Der Vorhaben- und Erschließungsplan ... 9
Im Zusammenhang bebaute Ortsteile – Innenbereich ... 9
Außenbereich ... 10

2.2 Das Bauordnungsrecht ... 11
Allgemein ... 11
Vorbescheidsverfahren ... 11
Bauantrag ... 11
Genehmigungsfreie Vorhaben ... 12

3. Baurechtliche Spezialthemen ... 13
Das Nachbarrecht ... 13
Denkmalschutz und Denkmalpflege ... 13

4. Die Bauausführung ... 15
Energiesparen durch Wärmedämmung ... 15
Bauen mit der Sonne ... 15

5. Boden- und Umweltschutz ... 17
Mutterboden ... 17
Bodenaushub, Bauschutt und Baustellenabfälle ... 17

IMPRESSUM

Herausgegeben in Zusammenarbeit mit der Trägerschaft. 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 sind – auch auszugsweise – nicht gestattet. Nachdruck oder Reproduktion, gleich welcher Art, ob Fotokopie, Mikrofilm, Datenerfassung, Datenträger oder Online nur mit schriftlicher Genehmigung des Verlages.
33034062 / 1. Auflage / 2007

WEKA INFO
WEKA info verlag gmbh
Lechstraße 2
D-86415 Mering
Telefon +49 (0) 82 33 / 384-0
Telefax +49 (0) 82 33 / 384-103
info@weka-info.de • www.weka-info.de

Fachberatung vor Ort

Wohnkultur
MÖBEL • INNENAUSBAU
Hermann Steinhage GmbH
Meisterbetrieb seit 1870
33034 Brakel-Beller Hembser Straße 4 Telefon (0 52 72) 71 35

Möbel
Zimmer-
türen
Haustüren
Treppen

Dipl.-Geologe
Andreas Hoemann
Beratender Geowissenschaftler BDG
Osterhäuser Weg 13
33034 Brakel-Gehrden

Tel. 05648/372
0171/7111414
Fax 05648/841

www.geologie-hoemann.de
a.hoemann@vr-web.de

GEOLOGIE-BÜRO
HOEMANN

Baugrunduntersuchung
Gründungsberatung
Hydrogeologie
Schadensfälle
Exploration
Kontrollprüfungen
Plattendruckversuche
Rammsondierungen

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.

Altbausanierung, Umbau 14
Architekten 12
Bank 6
Baufinanzierung 6
Baugesellschaft 14
Baugrunduntersuchungen 2
Bauunternehmen 14
Blockheizkraftwerk 3
Dachdecker 14
Dienstleistungen 12
Energieversorger ..... U 2, 14
Gründungsberatung 2
Heiztechnik 3
Ingenieurbüros 4, 12
Innenausbau 2
Möbel 2
Pflasterarbeiten 14
Planen, Bauen, Betreuen 3

Branchenverzeichnis

Versorgungsbetriebe ..... U 2, 14
Verwaltung 3

U = Umschlagseite

···gut und sicher wohnen

Wir planen, bauen und betreuen
Eigenheime, Mehrfamilienhäuser, Eigentumswohnungen, Um- und Ausbauten, Modernisierungsmaßnahmen

Wir bearbeiten
als Partner der LEG Landesentwicklungsgesellschaft NRW Städtebauförderungsmaßnahmen im Hochstift Paderborn

Wir vermieten
über 1.750 Wohnungen in guten Wohnlagen unser Region

Wir verwalten
Eigentumswohnungen, Mehrfamilienhäuser, kommunale Liegenschaften

GBS Höxter-Paderborn mbH
Gartenstraße 27
37671 Höxter
Telefon (0 52 71) 97 27-0
Telefax (0 52 71) 97 27-33
www.gbs-hoexter.de

GBS
···gut und sicher wohnen

Wir beraten Sie gern ausführlich.

Lütkemeier
SANITÄR - HEIZUNG

Inh. Alexander Kraske
Installateur- und Heizungsbaumeister

Warburger Str. 47 · 33034 Brakel
Telefon 0 52 72 / 39 38 70
www.sanitaer-kraske.de

UNSERE LEISTUNGEN FÜR IHR WOHLBEFINDEN

- Kundendienst
- Badsanierung
- Sanitärinstallationen
- Heizungsinstallation
- alternative Energien
- Wartung und Inspektion

WARUM LIEFERT IHRE HEIZUNG KEINEN STROM?

Begegnen Sie den steigenden Energiepreisen, indem Sie Wärme und Strom effizient und wirtschaftlich selbst erzeugen. Mit dem ecopower Mini-Blockheizkraftwerk stellen Sie Ihre Energieversorgung auf eine nachhaltige, sichere Basis und profitieren von den steuerlichen Vorteilen sowie der kurzen Amortisationszeit dieser zukunftsfähigen Technik.
Nutzen Sie die Möglichkeit, Ihre Betriebskosten nachhaltig zu senken und gleichzeitig Ihre Energie wirtschaftlich selbst zu erzeugen!

ecopower

PowerPlus Technologies GmbH
Fasaneninsel 20 · 07548 Gera
Telefon 03 65 / 83 04 03 00
www.ecopower.de

1. Das Baugrundstück

Auswahl eines Grundstücks

Die Auswahl eines Baugrundstücks ist der erste entscheidende Schritt zur Verwirklichung Ihres Bauvorhabens, mit der Sie zumeist eine langfristige Bindung an einen Standort eingehen.

Bei der Auswahl können Sie nicht sorgfältig genug vorgehen. Sie sollten deshalb vor einem Erwerb das Grundstück so genau wie möglich kennenlernen. Es empfehlen sich Besuche zu verschiedenen Zeiten. Auch können Auskünfte von Nachbarn des ins Auge gefassten Grundstücks hilfreiche Aufschlüsse geben.

Erschließung

Ein wesentlicher Punkt für die Bebaubarkeit eines Grundstücks ist die gesicherte Erschließung, d. h., das Grundstück muss in angemessener Breite an einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche liegen oder mit einer öffentlich-rechtlich gesicherten Zufahrt daran anliegen. Des Weiteren müssen die Wasserversorgungsanlagen und Abwasseranlagen benutzbar und die Abwasserbeseitigung entsprechend den wasserrechtlichen Vorschriften gewährleistet sein.

VOGT

Dipl. Ing. Erwin Vogt
Beratender Ingenieur UBI

Ingenieurbüro
für
° Gesamtplanung
° Bauleitung
° Baubetreuung
° Technische Assistenz

33034 Brakel-Riesel
Oberstein 4
Telefon 05272-3729-0
Telefax 05272-3729-25
info@vogt-ing.de
www.vsf-bau.de

Rechtliche Vorüberlegungen

Voraussetzung für eine Bebaubarkeit

Der Grundstückseigentümer und/oder -käufer sollte sich zunächst bei der zuständigen Planungs- oder Bauaufsichtsbehörde (Stadt Brakel bzw. Kreis Höxter) erkundigen, ob das Grundstück nach den planungsrechtlichen Eigenschaften und dem Stand der Erschließung tatsächlich ein Baugrundstück ist und wie es bebaut werden darf. Kann auf dem ins Auge gefassten Grundstück überhaupt das geplante Bauvorhaben verwirklicht werden? Gleiches gilt auch für bebaute Grundstücke.

Hierbei sollte den folgenden Fragen besondere Beachtung geschenkt werden:

- Welche Möglichkeiten der Bebauung bestehen hinsichtlich der Grundstückslage, der Grundstücksgröße und des Zuschnitts?
- Welche Festsetzungen und Baubeschränkungen trifft der Bebauungsplan oder die Gestaltungssatzung, falls vorhanden?
- Welche Baubeschränkungen ergeben sich durch die Umgebungsbebauung, falls kein Bebauungsplan vorliegt (Einfügen in die Eigenart der vorhandenen Bebauung)?
- Liegt das Grundstück evtl. im Außenbereich (außerhalb des Geltungsbereichs eines qualifizierten Bebauungsplanes, außerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles)?
- Wie sieht es mit der Baureife und der Erschließung des Grundstücks aus, ist eine ausreichend ausgebaute Zufahrtsstraße vorhanden, können Anschlüsse an die Versorgungs- und Entsorgungsleitungen (Gas, Strom, Wasser, Abwasser) kurzfristig hergestellt werden, was lässt sich in Bezug auf die Tragfähigkeit des Baugrunds und die Grundwasserverhältnisse feststellen? Gegebenenfalls ist vor Baubeginn ein Baugrundgutachten einzuholen.
- In welcher Höhe sind Zahlungen für Erschließungsbeiträge zu erwarten?
- Tangieren durchgehende Versorgungsleitungen (unterirdisch oder als Freileitung) das Baugrundstück?
- Wie ist das Grundstück im Grundbuch belastet (z. B. durch Grunddienstbarkeiten, die die Bebauungsmöglichkeiten einschränken können)?
- Sind für das Baugrundstück Baulasten eingetragen? Das Baulastenverzeichnis wird bei der Bauaufsichtsbehörde geführt.

- In welcher Entfernung befinden sich der Arbeitsplatz, die Schule, der Kindergarten, die erforderlichen Einkaufsmöglichkeiten und wie ist die Verkehrsverbindung dorthin?
- Falls über die Bebaubarkeit eines Grundstückes Zweifel bestehen, empfiehlt es sich, Kontakt mit den Mitarbeiterinnen oder Mitarbeitern des Bauamtes der Stadt Brakel oder der Bauaufsichtsbehörde beim Kreis Höxter aufzunehmen und ggf. eine Bauvoranfrage einzureichen.
- Welche Störungen sind zu erwarten? Industrie, Gewerbe, landwirtschaftliche Betriebe oder Straßen in der Nähe des Baugrundstücks können zu Beeinträchtigungen führen. Bestehen Planungen, die zu Belästigungen führen können, oder sind solche zu erwarten? Sie sollten den Flächennutzungsplan einsehen und erfragen, welche Planungen in der Nähe des Baugrundstücks vorgesehen sind.

Risiko – Altlasten

Vor einem Grundstückskauf sollte man sich gründlich informieren, ob Verunreinigungen aus vergangenen Jahrzehnten im Boden oder im Grundwasser lauern. Umfangreiche Recherchen machen sich angesichts des großen – auch finanziellen – Risikos immer bezahlt.
Die Detektivarbeit beginnt mit einer Reise in die Geschichte des Grundstücks. Ist auf dem Gelände vielleicht einmal Ton oder Kies abgebaut worden? Wurde die Fläche früher gewerblich genutzt? Fanden hier Bodenbewegungen statt?

Antworten auf diese Fragen können erste Hinweise auf mögliche Altlasten liefern. Bei der Abteilung Abfallwirtschaft, Wasser- und Bodenschutz des Kreises Höxter kann nachgefragt werden, ob über das Grundstück bereits Informationen vorliegen. Hier wird ein Kataster über Flächen mit bekannten oder vermuteten Altlasten und sonstigen kontaminierten Flächen geführt. Findet sich hier nichts über das gesuchte Grundstück, heißt dies deshalb noch nicht, dass dort tatsächlich keine Schadstoffe im Boden schlummern. Die vorhandenen Listen haben keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Sie werden laufend aktualisiert. Klare vertragliche Absprachen zwischen Grundstückskäufer und -verkäufer sind nach der umfassenden Information über das Grundstück die zweitwichtigste Altlastenvorsorge. Egal, ob zum Zeitpunkt des Kaufes ein Altlastenverdacht besteht oder nicht: Für den Fall der Fälle sollte vertraglich festgehalten werden, wer für welche Untersuchungen und Maßnahmen zahlen muss.

Erwerb

Bevor Sie sich endgültig für ein Grundstück entscheiden, sollten Sie es genauer kennenlernen. Eine wichtige Rolle spielt die Untergrundbeschaffenheit.
Bei felsigem oder moorigem Boden und/oder hohem Grundwasserspiegel müssen beispielsweise entsprechende Vorkehrungen getroffen werden, die auch die Baukosten erhöhen. Auskünfte erhalten Sie von der jeweiligen Gemeinde (Stadt Brakel), von Baugeschäften am Ort oder von Nachbarn.

Erkundigen Sie sich auch genau, wie die Gegend um das Grundstück in den nächsten Jahren aussehen wird. Garantien für eine ruhige Lage auf Lebenszeit gibt es nirgends, doch kann man bei der Gemeindeverwaltung erfahren, ob in der Nähe größere Baugebiete geplant sind.
Achten Sie auch darauf, dass Nachbargebäude oder hohe Bäume das Haus nicht ungünstig beschatten. Im Normalfall wird beim

Unkompliziert ins Traumhaus.
Mit dem VR-FinanzPlan.

„Um meine Immobilie, die Finanzierung und die Absicherung hat sich meine Bank gekümmert."

Jürgen Koch, Industriemechaniker, eines unserer Mitglieder.

VR-ImmoConcept

Durch unsere besondere Beratung mit dem VR-FinanzPlan werden auch Ihre Eigenheimträume wahr.

- Immobilienvermittlung
- Finanzierung und Absicherung
- Unkompliziert und fair

www.vobabbs.de

Volksbank
Bad Driburg-Brakel-Steinheim eG

Ihre Baufinanzierung „von hier": VR-ImmoConcept von der Volksbank Bad Driburg-Brakel-Steinheim eG

Für die meisten Menschen ist der Bau oder Kauf des eigenen Hauses die größte finanzielle Entscheidung ihres Lebens. Wertvolle Unterstützung geben dabei die Baufinanzierungsberaterinnen und -berater der Volksbank Bad Driburg-Brakel-Steinheim eG.

Mit dem VR-ImmoConcept, einem ganzheitlichen Beratungsansatz, der stets die aktuelle Finanzsituation und die individuelle Lebenslage des Kunden berücksichtigt, stellen sie den Immobilienerwerb auf ein solides Fundament.

Im Zentrum des Beratungskonzeptes steht dabei das persönliche Gespräch, in dem die Ziele und Wünsche genau besprochen werden. Auf dieser Basis unterstützt die Bank den Interessenten umfassend auf seinem Weg zur Wunschimmobilie: von der Suche nach dem passenden Objekt über eine sichere Finanzierung bis hin zu einer perfekten Absicherung.

Nach einer genauen Analyse des finanziellen Status quo ermittelt der Berater den Finanzierungsbedarf, informiert über staatliche Förderungen und steuerliche Aspekte und entwickelt eine Finanzierungsstrategie nach Maß.

Viele Mitglieder und Kunden, die die Bank auf ihrem Weg zur eigenen Immobilie begleitet hat, sind darüber begeistert, wie genau mit VR-ImmoConcept die Finanzierung auf ihre persönlichen Bedürfnisse ausgerichtet wird.

Darüber hinaus profitierten sie von der engen Beziehung der Volksbank zur Region. So stellt die Genossenschaftsbank ihre Finanzierungsexpertise bei Kauf oder Bewertung von Immobilien sowie ihre umfassenden Kenntnisse der lokalen Märkte zur Verfügung.

In Zusammenarbeit mit starken Partnern im Verbund (u. a. mit der Bausparkasse Schwäbisch Hall) bietet die Volksbank Bad Driburg-Brakel-Steinheim eG maßgeschneiderte Finanzierungslösungen aus einer Hand und macht für ihre Kunden den Weg zur Wunschimmobilie frei.

Grundstückskauf der Kaufpreis vollständig bezahlt. Daneben gibt es aber noch andere Kaufformen, z. B. die Nutzung im Wege des Erbbaurechts. Dies ist ein grundbuchgesichertes Recht zur baulichen Nutzung eines fremden Grundstücks über einen festgelegten Zeitraum, oftmals für 99 Jahre.

Grundstückswert

Auskünfte über Bodenwerte von Grundstücken erhalten Sie bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses beim Kreis Höxter. Aufgrund von Kartenübersichten können Sie dort die jeweils aktuellen Bodenrichtwerte in Erfahrung bringen, die einen ersten guten Anhalt für Grundstückspreise darstellen. Dieser Wert stellt jedoch nicht den Preis dar, der auf dem freien Markt erzielt wird.

Nebenkosten

Beim Grundstückskauf beachten Sie bitte, dass zu den Grundstückskosten zumindest noch folgende Nebenkosten hinzukommen:

- Grunderwerbsteuer
- Notariats- und Grundbuchkosten
- ggf. Straßen-, Kanal- und Wassergebühren
- ggf. weitere Kosten (Vermessung, Makler)

Notarkosten

Die Notariats- und Grundbuchkosten betragen in der Regel bis zu 1,5 % des Kaufpreises. Kaufen Sie ein „freies" Grundstück ohne Bebauung, werden die Kosten wie aufgeführt berechnet.
Soweit Sie ein bereits bestehendes Objekt erwerben oder einen Vertrag mit einem Bauträger über die Immobilie abschließen, werden die Gebühren von der im Vertrag genannten Summe berechnet.

Grunderwerbsteuer

Die Grunderwerbsteuer wird vom Finanzamt erhoben. Es werden Ihnen 3,5 % des vereinbarten Kaufpreises (Grundstückswert) in Rechnung gestellt.
Erwerben Sie gemeinsam mit dem Grundstück auch eine auf diesem errichtete Immobilie, wird die Grunderwerbsteuer – soweit im Kaufvertrag enthalten – auch vom Gebäudewert verlangt. Von einer gebrauchten Immobilie im Wert von 200.000 Euro werden Ihnen demnach 7.000 Euro Grunderwerbsteuer berechnet.

Erschließungsbeiträge für Straßenausbau, Kanal und Wasserversorgung

Ist Ihr Grundstück noch nicht erschlossen oder wird aufgrund der Teilung eines alten größeren Grundstücks in mehrere Bauplätze eine erneute Erschließung notwendig, sollten Sie diese Kosten in

der Finanzplanung berücksichtigen. Das Bauamt der zuständigen Gemeinde informiert Sie. Auch wenn bereits eine Straße an Ihr Grundstück führt, können dennoch Beiträge für den Straßenausbau, den Kanal und die Wasserversorgung anfallen.
Der Beitrag für den Straßenausbau richtet sich nach den tatsächlich entstehenden Kosten. Obgleich die Gemeinde einen Teil der Kosten übernimmt, haben Sie als Grundstückseigentümer den größten Anteil an den Straßenbaukosten zu übernehmen.
Die Höhe der Kosten hängt von vielen Faktoren ab: So können breite Gehwege auf beiden Seiten, verkehrsberuhigende Maßnahmen, Grünflächen mit Bäumen oder Parkplätze die Straßenkosten verteuern.
Die Kanal- und Wasserversorgungsbeiträge richten sich nach der Grundstücksgröße und dem Gebäudevolumen. Aktuelle Berechnungswerte für die zu erwartenden Beiträge erhalten Sie vom Bauamt der zuständigen Gemeindeverwaltung.

Sonstige Nebenkosten

Beim Grundstückskauf können weitere Nebenkosten Ihren Geldbeutel belasten. Ist Ihr Grundstück noch nicht amtlich vermessen, kommen Vermessungsgebühren in Abhängigkeit von der Größe und dem Wert des Grundstückes sowie dem Zeitaufwand für die Vermessung auf Sie zu (gemäß Kostenordnung für das amtliche Vermessungswesen). Haben Sie ein Grundstück/Haus über einen Makler erworben, fällt die individuelle Maklerprovision an.

2. Das öffentliche Baurecht

Das Baurecht – allgemein

Das öffentliche Baurecht unterscheidet zwei grundsätzliche Bereiche:

- Das Bauplanungsrecht – geregelt im Baugesetzbuch (BauGB) und durch Bebauungspläne als Ortsrecht in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung (BauNVO) – beschäftigt sich damit, wo und was gebaut werden darf.
- Das Bauordnungsrecht – geregelt in den landesspezifischen Landesbauordnungen – klärt, wann und wie gebaut werden darf, konzentriert sich also auf die Ausführung des Bauvorhabens auf dem Grundstück.

Voraussetzung für die Genehmigung eines Bauvorhabens ist sowohl die Übereinstimmung mit dem Bauplanungsrecht als auch mit dem Bauordnungsrecht sowie mit den sonstigen öffentlich-rechtlichen Vorschriften (Baunebenrecht).

2.1 Das Bauplanungsrecht

Bauleitplanung

Die aus dem Selbstverwaltungsrecht der Gemeinde als Gebietskörperschaft des öffentlichen Rechts abzuleitende Planungshoheit beinhaltet das Recht und die Pflicht, für eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Gemeindegebiet zu sorgen. Die Planungshoheit übt die Gemeinde mit den Instrumenten der Bauleitplanung aus.

Die Bauleitplanung vollzieht sich in zwei Stufen. Dementsprechend umfasst die Bauleitplanung den Flächennutzungsplan als vorbereitenden und den Bebauungsplan als verbindlichen Bauleitplan (§ 1 Abs. 2 BauGB). Die Gemeindevertretung (Rat der Stadt Brakel) st zuständig für die Verabschiedung des Flächennutzungsplanes und der Bebauungspläne.

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (vorbereitender Bauleitplan) umfasst das gesamte Gemeindegebiet und ordnet den voraussehbaren Flächenbedarf für die einzelnen Nutzungen, wie z. B. für Wohnen, Arbeiten, Verkehr, Erholung, Landwirtschaft und Gemeindebedarf.
Aus dem Flächennutzungsplan entsteht keinerlei Anspruch auf die dargestellte Nutzung, jedoch kann ein Bebauungsplan regelmäßig nur aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Sollen im Bebauungsplan vom Flächennutzungsplan abweichende Festsetzungen getroffen werden, muss grundsätzlich ein Änderungsverfahren für den Flächennutzungsplan durchgeführt werden.

Bebauungsplan

Die Gemeindevertretung beschließt die Aufstellung eines Bebauungsplanes, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Im Bebauungsplan werden insbesondere die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen (Grenzen, über die Sie nicht bauen dürfen, bzw. Linien, an die Sie direkt bauen müssen) und die Verkehrsflächen festgesetzt. Weitere Festsetzungen sind je nach Bedarf möglich bzw. erforderlich. Es wird also geregelt, was, wie und wo gebaut werden darf.

Als Bauinteressent sollten Sie sich vorab bei der Gemeinde über den Inhalt des Bebauungsplanes informieren, um zu beurteilen, ob sich die Festsetzungen mit den eigenen Bauabsichten decken. Hält Ihr Bauvorhaben die Festsetzungen des Bebauungsplanes ein, haben Sie bauplanungsrechtlich einen Rechtsanspruch auf Erteilung einer Baugenehmigung. Auf die Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung eines Bebauungsplanes besteht kein Rechtsanspruch.

Der Grünordnungsplan

Der Grünordnungsplan (GOP) ist der Beitrag der Landschaftsplanung (auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung) zum Bebauungsplan. Im GOP werden die Zielsetzungen des Landschaftsplanes konkretisiert.
Die Aufgabe der Grünordnungsplanung besteht darin, die örtlichen Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Pflege in Text und Karte darzustellen. Hierzu gehören Aussagen zur Eingriffsvermeidung, Eingriffsminimierung und zum Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe. Die Grundlage dafür ist eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung.

Wesentliche Ziele der Grünordnungsplanung sind:

- die weitgehende Erhaltung von Grün-, Knick- und Baumbestand
- der Schutz von gesetzlich geschützten Biotopen sowie weiterer hochwertiger Flächen
- die Minimierung der Negativwirkungen der geplanten Bebauung
- die Planung und Schaffung öffentlicher, naturnaher und gestalteter Grünflächen zur Erholungsnutzung
- die Begrünung der Straßenräume

- die Schaffung eines attraktiven Fuß- und Radwegenetzes
- die Formulierung von Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild des Plangebietes.

Der GOP wird parallel zum Bebauungsplan in enger Abstimmung mit dem Bauamt der Stadt Brakel erarbeitet.

Die Belange betroffener Bürger, relevanter Träger öffentlicher Belange und kommunaler Ämter können im Rahmen der Beteiligung artikuliert werden und finden so Eingang in die Planung.

Ausnahmen und Befreiungen

Bei einer untergeordneten Abweichung von den planungsrechtlichen Zulässigkeitskriterien (Festsetzungen) kann ein zunächst unzulässiges Vorhaben durch eine Ausnahme und/oder Befreiung doch noch ermöglicht werden.

Das Baugesetzbuch beinhaltet zum einen die Möglichkeit, von Festsetzungen des Bebauungsplanes abzuweichen, sofern eine Ausnahme ausdrücklich im Bebauungsplan vorgesehen ist.
Zum anderen können Sie einen Befreiungsantrag stellen. Eine Befreiung ist im Gegensatz zur Ausnahme schriftlich zu beantragen und wird nicht ausdrücklich im Bebauungsplan aufgeführt.

Befreiungen von den Festsetzungen sind jedoch nur möglich, wenn die Grundzüge der gemeindlichen Planungsabsichten nicht berührt werden. In aller Regel muss eine besondere (Grundstücks-) Situation die sehr restriktiv zu behandelnde Befreiung rechtfertigen. Individuelle personenbezogene Gründe sind nicht baurechtsrelevant. Als Bauherr sollten Sie im Einzelfall einen begründeten, den Nachbarschutz berücksichtigenden Antrag vorab mit der Gemeinde und der Baugenehmigungsbehörde abstimmen.

Einvernehmen der Gemeinde

Die Stadt Brakel ist im Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen. Die stärkste und bedeutendste Form der Beteiligung stellt das Einvernehmen gemäß § 36 BauGB dar. Diese Vorschrift regelt das Zusammenwirken von Gemeinde und Baugenehmigungsbehörde bei der Beurteilung bzw. der Genehmigung von Bauvorhaben.
Im bauaufsichtlichen Verfahren entscheidet die Baugenehmigungesbehörde beim Kreis Höxter bei Vorhaben innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles (unbeplanter Innenbereich), im Außenbereich sowie bei Ausnahmen und Befreiungen im Einvernehmen mit der Gemeinde. Bei einer Versagung des Einvernehmens ist die Baugenehmigungsbehörde grundsätzlich an die gemeindliche Entscheidung gebunden, es sei denn, diese ist eindeutig rechtswidrig.
Beim rechtskräftigen Bebauungsplan ist das Einvernehmen nicht mehr erforderlich, da die Gemeinde mit dem Bebauungsplan ihre Planungsabsichten schon in Form einer Satzung allgemeingültig festgelegt hat. Die Gemeinde erhält in diesen Fällen lediglich Kenntnis von dem Baubegehren.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan

Wie der herkömmliche Bebauungsplan hat auch der Vorhaben- und Erschließungsplan als vorhabenbezogener Bebauungsplan die Aufgabe, für eine bestimmte Fläche Baurecht zu schaffen. Gleichzeitig wird allerdings im Gegensatz zum Bebauungsplan, der Angebotsplan ist, eine Pflicht zur schnellen Verwirklichung der Planung hergestellt. Auch im Planverfahren gibt es Unterschiede.

Ein privater Vorhaben- und Erschließungsträger stimmt seine Planung mit der Gemeinde/Stadt ab und legt sie schließlich dem Rat der Gemeinde/Stadt zum Beschluss als Satzung vor. Zusätzlich zum Satzungsbeschluss schließen die Stadt und der Vorhabenträger einen Vertrag, in dem sich der Vorhabenträger unter anderem verpflichtet, sein Vorhaben binnen eines bestimmten Zeitraumes durchzuführen.

Im Zusammenhang bebaute Ortsteile – Innenbereich

Es gibt vielfach Bereiche innerhalb bebauter Gebiete, für die keine qualifizierten Bebauungspläne aufgestellt worden sind. Dies hat unterschiedliche Gründe. Meist sind diese Gebiete in früheren Zeiten ohne Bebauungspläne entstanden. Auch ist hier häufig nicht mit der Aufstellung von Bebauungsplänen zu rechnen, weil sie nicht für erforderlich gehalten werden.

Hier richtet sich die Zulässigkeit einer Bebauung innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles (Innenbereich) nach den Vorschriften des § 34 BauGB. Dort ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Im Innenbereich bestimmt also die Umgebungsbebauung die Kriterien für das Einfügen eines Vorhabens und somit für seine Zulässigkeit; je homogener sich eine vorhandene Bebauung darstellt, um so mehr Anpassung an diese Bebauung ist zu verlangen.
Die Bereiche der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ergeben sich überwiegend aus der aktuellen örtlichen Situation oder sind

durch Satzungen festgesetzt. Ob ein Grundstück einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil zuzuordnen ist, bestimmt sich nach diesen Kriterien.

Außenbereich

Der Außenbereich soll von Bebauung grundsätzlich freigehalten werden, um ihn für die Erholung der Bevölkerung, für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung sowie für andere Freiraumfunktionen zu reservieren.

Das Bauplanungsrecht erlaubt im Außenbereich eine Bebauung nur, wenn das Vorhaben zu den sogenannten privilegierten Vorhaben zählt, die wegen ihrer Zweckbestimmung dort errichtet werden müssen. Hierzu zählen in erster Linie land- und forstwirtschaftliche Betriebe, öffentliche Ver- und Entsorgungseinrichtungen und bestimmte gewerbliche Nutzungen, die besondere Anforderungen an die Umgebung stellen oder nachteilige Auswirkungen hervorrufen. Ferner dürfen in gesetzlich genau festgelegtem Umfang bestehende Gebäude im Außenbereich geändert oder erweitert werden, wenn keine öffentlichen Belange beeinträchtigt werden. Hierunter versteht das Baugesetzbuch u. a.

- die Darstellung des Flächennutzungsplanes,
- die Darstellungen des Landschaftsplanes,
- die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege,
- die Belange der Denkmalpflege,
- die Belange der Wasserwirtschaft,
- das Verbot zur Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung.

Fazit: Ein Grundstück ist grundsätzlich bebaubar, wenn es

- im Einklang mit dem Bebauungsplan steht und die Erschließung (Verkehr, Wasserversorgung und Kanal) gesichert ist (§ 30 BauGB);
- zwar nicht im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplanes, aber innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils liegt, sich in die Eigenart der Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist (§ 34 BauGB).

Die untenstehende Skizze zeigt die wesentlichen planungsrechtlichen Fallkonstellationen: (§ 30 BauGB – Bebauungsplan; § 34 BauGB – Innenbereich; § 35 BauGB –Außenbereich)

2.2 Das Bauordnungsrecht

Allgemein

Im Gegensatz zum Bauplanungsrecht ist das Bauordnungsrecht nicht bundesweit einheitlich, sondern nach individuellem Landesrecht geregelt.

Im Land Nordrhein-Westfalen ist dies die Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen – Landesbauordnung – BauO NRW – in der Fassung vom 01. März 2000. Das Bauordnungsrecht hat die Vermeidung von Gefahren zum Inhalt, die bei der Errichtung und dem Betrieb baulicher Anlagen entstehen können. Das Bauordnungsrecht, das sich aus dem Polizeirecht ableitet, stellt vor allem an die Standsicherheit, Verkehrssicherheit und an den Brandschutz von baulichen Anlagen besondere Anforderungen. Es ist in den Bauordnungen der Länder sowie in den Sonderbauverordnungen abschließend geregelt.

Der Staat als Bauaufsichtsbehörde bedient sich ausschließlich der Vorschriften, die zum öffentlichen Baurecht gehören. Private Rechtsbeziehungen, etwa zwischen dem Bauherrn und dem/der Grundstückseigentümer/-in oder den Nachbarn, werden in der Regel nicht in die behördlichen Entscheidungen einbezogen.

Demzufolge ist eine Baugenehmigung immer dann zu erteilen, wenn einem Vorhaben öffentlich-rechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen. Nach den Bauordnungen der Länder ergeht sie unbeschadet privater Rechte Dritter.

Ergänzend zur BauO NRW wurden Verordnungen zur detaillierten Regelung des Bauordnungsrechts erlassen.

Es ist wichtig zu wissen, dass die Stadt Brakel nicht Baugenehmigungsbehörde ist, diese ist beim Kreis Höxter – Abteilung Bauen angesiedelt, der die Belange des Bauordnungsrechtes, z. B. den bedeutenden Part des Abstandsflächenrechtes, vertritt.

Daher können bei der Stadt Brakel nur allgemeine bzw. vermittelnde Auskünfte in dieser Hinsicht erteilt werden. Weiter gehende Informationen sind aus einschlägigen Broschüren, z. B. beim Kreis Höxter – Abteilung Bauen – zu gewinnen.

Vorbescheidsverfahren

Der Antrag auf Bauvorbescheid dient überwiegend dazu, abzuklären, ob ein Grundstück überhaupt bebaut werden kann; er ist nur zweckmäßig, wenn die Klärung einzelner bauplanungsrechtlicher oder anderer städtebaulicher Vorgaben für die Realisierung des Vorhabens von grundsätzlicher Bedeutung ist, sodass zunächst ein Baugenehmigungsverfahren zu aufwendig und zu unsicher wäre.

Als Anwendungsfälle sind insbesondere zu nennen die Klärung der

- grundsätzlichen Bebaubarkeit eines Grundstückes
- zulässigen Art und Maß der baulichen Nutzung
- Möglichkeit einer Ausnahme oder Befreiung

Betreffen die Fragen die Errichtung oder Änderung eines Gebäudes, müssen die dem Antrag auf Vorbescheid beizufügenden Bauvorlagen von einer Entwurfsverfasserin oder einem Entwurfsverfasser, die oder der bauvorlageberechtigt ist, unterschrieben sein. Dies gilt nicht, wenn zu planungsrechtlichen Fragen ein Vorbescheid erbeten wird. Der Vorbescheid gilt zwei Jahre.

Bauantrag

Der Bauantrag ist schriftlich mit allen für seine Bearbeitung sowie für die Beurteilung des Bauvorhabens erforderlichen Unterlagen (Bauvorlagen) in ausreichender Anzahl bei der Bauaufsichtsbehörde einzureichen. Die Bauherrin oder der Bauherr und die Entwurfs-

verfasserin oder der Entwurfsverfasser haben den Bauantrag, die Entwurfsverfasserin oder der Entwurfsverfasser die Bauvorlagen zu unterschreiben.

Auf der Grundlage der Bauvorlagenverordnung sind für einen Wohnhausneubau im Regelfall mindestens folgende Unterlagen erforderlich Checkliste):

- Antragsvordruck
- Lageplan im Maßstab 1:1000 oder 1:500
- Übersichtsplan im Maßstab 1:5000 (erhältlich beim Katasteramt oder öffentlich bestellten Vermessungsbüro)
- Bauzeichnungen im Maßstab 1:100 mit Grundrissen, Schnitten und Ansichten in entsprechender Vermaßung
- Berechnung
  a) der bebauten Fläche
  b) der Geschossflächenzahl
  c) der Grundflächenzahl
  d) der Rohbau- und Gesamtbaukosten
  e) des umbauten Raumes
- Nachweis der Pkw-Stellplätze
- ggf. Nachweis der Standsicherheit (Statik)
- ggf. Freiflächengestaltungsplan mit Bäumen und Bepflanzungsarten
- ggf. Nachweis der Wärme- und Schalldämmung
- statistischer Erhebungsbogen
- für die Gemeinde Antrag auf Anschluss an Wasser/Abwasser

Genehmigungsfreie Vorhaben

Der § 65 der BauO NRW legt fest, welche baulichen Anlagen und Teile baulicher Anlagen keiner Baugenehmigung bedürfen. In den Absätzen 1 bis 3 sind diese Anlagen abschließend aufgeführt. Den Bauherren ist aber unbedingt zu raten, sich über die Genehmigungsfreiheit oder die Genehmigungspflicht eines geplanten Bauvorhabens bereits im Vorfeld zu informieren. Die Entscheidungen trifft die zuständige Untere Bauaufsichtsbehörde beim Kreis Höxter.

Zu beachten ist aber, dass trotz der Genehmigungsfreiheit die inhaltlichen Bestimmungen der Landesbauordnung eingehalten werden müssen, so z. B. die erforderlichen Abstandsflächen, die Standsicherheit und auch die Bestimmungen eines rechtskräftigen Bebauungsplanes oder z. B. einer Ortsgestaltungssatzung.

In besonderen Fällen bedarf es trotz Genehmigungsfreiheit nach Landesbauordnung auch einer Genehmigung nach anderen rechtlichen Bestimmungen, so z. B. bei Vorhaben im Außenbereich oder auch im Landschaftsschutzgebiet aufgrund der Regelungen des Naturschutzgesetzes.

Der Landesgesetzgeber hat aber auch zum Teil die Genehmigungsfreiheit eingeschränkt; wir empfehlen Ihnen, sich in Zweifelsfällen an einen Architekten oder an die Bauaufsichtsbehörde zu wenden und sich dort beraten zu lassen.

Hinzuweisen ist an dieser Stelle auf genehmigungsfreie Anlagen, die in § 66 BauO NRW ebenfalls abschließend aufgezählt sind.

VOGT
INGENIEURBÜRO FÜR
- Gesamtplanung -
- Bauleitung -
- Baubetreuung -
- Technische Assistenz -
Dipl.-Ing. Erwin Vogt
Beratender Ingenieur
Ingenieurkammer-Bau NRW
D-33034 Brakel-Riesel
Oberstein 4
Telefon 05272-3729-0
Telefax 05272-3729-25
Mobil 0171-6307325
info@vogt-ing.de

Wir beraten Sie kompetent und ausführlich. Fragen Sie uns!

ARCHITEKTURBÜRO - PLANUNG - DENKMALPFLEGE
BAULEITUNG – FINANZIERUNG - HAUSVERWALTUNG
• Wohnungsbau
• Denkmalpflege
• Industriebau
• Kommunal- und Verwaltungsbau
BEHRE & PARTNER in Bürogemeinschaft
DIPL.-ING. GERD BEHRE & DIPL.-ING. KATJA KOCH
Sachverständige für SCHALL- und WÄRMESCHUTZ
37688 Beverungen/Dalhausen, Obere Hauptstr. 223, Tel: 05645/7887-0 Fax: 7887-20

Hasenbein
Dienstleistungs GmbH
33034 Brakel-Bellersen · Steinrieke 38
Tel.: 05276-80 03 · www.hasenbein.de
Mengenermittlung · Ausschreibung · Kalkulation
für Architekten · Generalunternehmer · Bauherren

Das Nachbarrecht

Beteiligung der Nachbarn (§ 74 BauO NRW)

Das Nachbarschaftsverhältnis ist eine auf Dauer angelegte menschliche Beziehung, die sorgfältig gepflegt werden will. Sie sind aufeinander angewiesen. Unter zerstrittenen Nachbarn gibt es viele Gelegenheiten, sich das Leben schwer zu machen.

Ärger mit den Nachbarn kann ein Bauprojekt verzögern oder auch verteuern, wenn es zu einem Rechtsstreit kommt. Dies kann vor allem der Fall sein, wenn umstritten ist, ob die Baugenehmigung mit dem öffentlichen Baurecht in Einklang steht, denn als Betroffener kann der Nachbar eine Baugenehmigung anfechten.

Durch die Neufassung der Verwaltungsgerichtsordnung hat ein Nachbarwiderspruch gegen ein genehmigtes Vorhaben – wie bisher schon bei Wohnbauten – keine aufschiebende Wirkung mehr. Allerdings hat der Nachbar die Möglichkeit, bei der Baugenehmigungsbehörde oder beim Verwaltungsgericht die aufschiebende Wirkung des Widerspruches zu beantragen. Damit es erst gar nicht so weit kommt, sollte der Nachbar rechtzeitig über die Baupläne informiert werden. Wird für die Erteilung der Baugenehmigung eine Befreiung bzw. Ausnahme von bauordnungsrechtlichen Vorschriften erforderlich, sollten vor Einreichung des Bauantrages der Lageplan und die Bauzeichnung dem Nachbarn und/oder den betroffenen Grundstückseigentümern zur Unterschrift vorgelegt werden. Unterschreibt der Nachbar, so kann man in der Regel mit einer unangefochtenen Durchführung des Bauvorhabens rechnen. Weiterhin beschleunigt man durch die Unterschrift das Genehmigungsverfahren, denn eine evtl. erforderliche Benachrichtigung des Nachbarn durch die Genehmigungsbehörde kann entfallen.

Ist der Nachbar mit dem Bauvorhaben nicht einverstanden, so bedeutet das noch nicht, dass aus diesem Grunde keine Baugenehmigung erteilt wird. Dafür ist allein maßgebend, ob das Bauvorhaben den Bauvorschriften entspricht.

3. Baurechtliche Spezialthemen

Denkmalschutz und Denkmalpflege

Baudenkmäler sind bauliche Anlagen oder Teile baulicher Anlagen, an deren Erhaltung wegen ihrer geschichtlichen, künstlerischen, wissenschaftlichen oder städtebaulichen Bedeutung ein öffentliches Interesse besteht. Neben den Baudenkmälern gehören auch die unterirdischen Bodendenkmäler sowie die Ausstattungsstücke als bewegliche Denkmäler zu den zu schützenden Objekten.

Aufgabe des Landes Nordrhein-Westfalen ist es, Denkmäler zu schützen, zu pflegen und wissenschaftlich zu erforschen. Die Städte und Gemeinden wirken bei der Wahrnehmung von Denkmalschutz und Denkmalpflege als Untere Denkmalbehörde mit. Anhand der Denkmalliste können sie Ihnen Auskunft geben, ob ein bestehendes Gebäude oder Teile eines Gebäudes ein Baudenkmal sind. Sie beraten Sie in rechtlichen, baulichen, finanziellen und steuerlichen Fragen, die den Denkmalschutz betreffen. Jede bauliche Veränderung oder Nutzungsänderung eines Baudenkmals ist erlaubnispflichtig. Daher sollten Sie beabsichtigte Baumaßnahmen frühzeitig mit der Unteren Denkmalbehörde – auch aus finanziellen Erwägungen – abstimmen. Denn nur Maßnahmen, die vorab mit der Unteren Denkmalbehörde abgestimmt und von ihr erlaubt worden sind, können Sie als Denkmaleigentümer steuerlich abschreiben bzw. dafür eine Förderung oder eine Zuwendung aus Landesmitteln in Anspruch nehmen. Aber nicht nur Maßnahmen an Baudenkmälern selbst sind abstimmungsbedürftig, sondern auch Bauvorhaben in der Nähe von Baudenkmälern, soweit diese beeinträchtigt und im Denkmalwert herabgesetzt werden. Für den Fall, dass ein Baudenkmal in der Nachbarschaft Ihres Baugrundstücks vorhanden ist, besprechen Sie bitte vorab mit der Unteren Denkmalbehörde, ob Ihr Bauvorhaben das Baudenkmal beeinträchtigt und daher ggf. unzulässig ist.

R. STENDER

Bauunternehmen

für Hoch- und Tiefbau

33034 Brakel · Henzengasse 10
Betriebshof: Industriestraße 7
Tel.: 0 52 72/64 60 · Fax: 0 52 72/39 40 21

Ihre starken Partner der Region beraten Sie stets kompetent.

meyer baugesellschaft

Friedrich Meyer · Dipl.-Ing.
Geschäftsführer

Baugesellschaft Meyer mbH & Co. KG
Driburger Str. 49
33034 Brakel

Fon (0 52 72) 53 38
Fax (0 52 72) 3 52 76
Mobil (01 77) 4 91 23 28

www.meyer-baugesellschaft.de
info@meyer-baugesellschaft.de

Schwiete Bedachungen **Wir machen das Dach!**

Ausführung sämtlicher Dach-, Wand- und Abdichtungsarbeiten,
Gerüstbau und Bauklempnerei sowie Trocken- und Holzbau.
Ihr traditionell kompetentes Dachdeckerunternehmen.
Wir beraten Sie gern.

Firmensitz: Industriestraße 9a · 33034 Brakel
Postadresse: Nordmauer 15 · 33034 Brakel
Telefon 0 52 72/96 46
Telefax 0 52 72/56 20

· Neubau
· Anbau
· Umbau
· Altbausanierung
· Pflasterarbeiten
· Putzarbeiten

DERBAU Bauunternehmen
Inh. V. Derksen

33034 Brakel
Rieseler Feld 7

Tel. 0 52 72/3 91 69 95
Fax: 0 52 72/3 91 69 96
Mobil 01 70/8 35 75 59

Wachstum:
Mit Aufträgen von 70 Mio. Euro stärken wir die Region.

E.ON Westfalen Weser ist hier in der Region zu Hause. Da ist es logisch, dass die Region und ihre Menschen auch von uns profitieren: Etwa 1.000 Arbeitsplätze werden mit unseren Aufträgen an hiesige Unternehmen und Dienstleister gesichert. Zusätzlich zahlen wir Geld an die Kommunen, zum Beispiel für die Nutzung öffentlicher Flächen und Wege. Wie gesagt, wir sind hier zu Haus. Und für unser Zuhause leisten wir gerne diesen Beitrag.

E.ON Westfalen Weser – Neue Energie für unsere Region.

www.eon-westfalenweser.com

e·on Westfalen Weser

Energiesparen durch Wärmedämmung

Die Güte des Wärmeschutzes der wärmeübertragenden Außenbauteile ist die mit Abstand wichtigste Größe für den Energieverbrauch eines Gebäudes. Wenn die folgenden Ziel-k-Werte für die einzelnen Bauteile eingehalten werden, kann man davon ausgehen, eine dem Niedrigenergiehaus-Standard (NEH-Standard) entsprechende Energiekennzahl zu erreichen.

Außenwände sehr gut dämmen

Je nach Bauart sollten die Außenwände eine Dämmschichtdicke von 15 bis 20 cm aufweisen. Damit wird ein k-Wert von höchstens 0,20 W/m^2 K erreicht. Solche Werte sind mit vielen bauaufsichtlich zugelassenen Konstruktionen realisierbar. Für die energetische Qualität spielt es keine entscheidende Rolle, ob Außenwände leicht oder schwer ausgebildet werden.

Fehlervermeidung bei der Dachdämmung

In der Vergangenheit und oftmals auch heute noch werden bei den Dämmkonstruktionen geneigter Dächer erhebliche Fehler gemacht, die zu einem unbehaglichen Raumklima und einem hohen Energieverbrauch führen, der vom theoretisch berechneten Wärmebedarf erheblich abweicht. Die wärmetechnische Neubausanierung erst wenige Jahre alter Häuser ist leider kein Einzelfall. Der Zielwert bei der Dachdämmung ist ein k-Wert von 0,15 W/m^2 K, der durch eine mittlere Dämmschichtdicke von 25 bis 30 cm erreicht werden kann. Doch die Dämmschichtdicke allein garantiert diesen Zielwert noch nicht.

Eine wärmebrückenfreie Konstruktion und eine sorgfältige und lückenlose Ausführung der außen liegenden Winddichtung und der innen liegenden Luftdichtung ist unverzichtbar für einen niedrigen Energieverbrauch. Hier ist besonders das Ineinandergreifen der verschiedenen Gewerke zu beachten, sodass die Verlegung von Leitungen und das Herstellen von Durchbrüchen nicht zum Verlust der Luftdichtigkeit führt.

Die Konsequenz sind höhere Heizkosten, also eine geringere Rentabilität der Wärmedämmung für den Bauherrn und eine höhere Emission von CO_2.
Aber unter Umständen können sich mögliche Bauschäden noch gravierender auswirken, denn wo kalte Luft eindringt, kann bei anderer Strömungsrichtung warme, feuchtigkeitsbeladene Luft nach außen gelangen. Bei dem Durchgang durch die Dämmung wird im Winter der Taupunkt unterschritten und es kommt zu Kondenswasserausfall innerhalb der Konstruktion, was bei entsprechenden Mengen zu Bauschäden führt.

4. Die Bauausführung

Wärmeschutzverglasung für die Fenster

Die Wärmeschutzverglasung mit einem k-Wert von 1,3 W/m^2 für das Glas ist bereits mit einer Wärmeschutzverordnung von 1995 zum Standard geworden. Niedrigere Werte bei Zweischeibenglas sind vermehrt anzutreffen. Eine deutliche Verbesserung bis zu k-Werten von 0,6 W/m^2 ist dann nur mit einer Dreifachverglasung möglich.

Doch auch bei Fenstern sind mögliche Wärmeverluste nicht in der Glasfläche, sondern in den Anschlüssen zu suchen. So müssen zur Fugenvermeidung die Dichtungsprofile umlaufend am Rahmen anliegen und der Fensterrahmen luftdicht in die dämmende Hülle eingebaut werden.

Konsequente Dämmung von Kellern

Dämmschichtdicken von 12 bis 15 cm erreichen einen Ziel-k-Wert von 0,3 W/m^2 K. Zu beachten ist auch hier eine wärmebrückenfreie Konstruktion, die durch das Weiterführen der Wanddämmung deutlich unter die unterste Geschossdecke erreicht werden kann.

Bauen mit der Sonne

Das „Bauen mit der Sonne" setzt auf die passive Nutzung der Sonnenenergie während der kälteren Jahreszeiten. Bereits bei der Planung des Gebäudes wird auf eine geeignete Orientierung zur Sonne geachtet.

Die tief stehende Wintersonne wird durch großflächige, gut wärmegedämmte und zur Sonne orientierte Fensterflächen, aber auch durch Glasvorbauten (z. B. Wintergarten) oder durch die Verwendung spezieller lichtdurchlässiger Materialien (TWD – Transparente Wärmedämmung) genutzt.

Der Bauherr oder der Architekt muss auf ausreichenden Sonnenschutz im Sommer und auf Verschattungsfreiheit im Winter achten. Die Heizungsanlage muss schnell regelbar sein, um sich dem Sonnenangebot bedarfsgerecht anpassen zu können.

Immer mehr Architekten machen sich mit den Prinzipien des solaren und energiesparenden Bauens vertraut, leider sind es noch nicht alle.

Passive Solarenergienutzung durch Fenster

Bei der Planung eines Hauses ist auf eine konsequente Südorien-

tierung des Wohnraumbereiches zu achten. Durch eine optimierte Ausrichtung der Grundstücke in Bebauungsplänen kann eine optimale Nutzung der passiven Solarenergie erreicht werden.

Fenster verursachen nicht nur Wärmeverluste, sondern sind auch Wärmefallen. Entscheidend ist damit die Bilanz aus Verlusten und Gewinnen während der Heizperiode.

Die Bilanz wird durch Faktoren wie Qualität der Verglasung, Orientierung der Fenster und Verschattung beeinflusst. Für sehr hochwertige Dreischeiben-Wärmeverglasung wird die Bilanz sogar positiv, d. h., die Fenster gewinnen in der Heizperiode mehr Wärme als sie verlieren.

Zentrale Warmwasserbereitung

Die Warmwasserbereitung sollte in Kombination mit der zentralen Heizungsanlage erfolgen. Um gerade in den Übergangszeiten und im Sommer die Betriebsverluste des Kessels gering zu halten, sollten ausreichend große Warmwasserspeicher verwendet werden, die möglichst nur ein zweimaliges Laden pro Tag erforderlich machen.
In Schichtenspeichern wird eine Temperaturschichtung erreicht, die dafür sorgt, dass das zum Wärmeerzeuger fließende Wasser stets eine niedrige Temperatur besitzt, wodurch gerade bei Brennwertgeräten und Solaranlagen hohe Wirkungsgrade erreicht werden.

Solare Warmwasserbereitung

Sonnenkollektoren wandeln die Sonneneinstrahlung direkt in Wärme um, die dann einem Warmwasserspeicher zugeführt wird.

Richtig dimensionierte Solaranlagen decken dabei fast 50 % des Jahresenergiebedarfs für Warmwasser. Als Faustformel rechnet man mit 1 bis 2 m^2 Kollektorfläche pro Person. Im Sommer übernimmt die Solaranlage die Warmwasserversorgung sogar vollständig, der Heizkessel kann dann ausgeschaltet bleiben.

Sollte der Bau einer Solaranlage erst zu einem späteren Zeitpunkt möglich sein, so sollten auf jeden Fall schon die Leitungen mitverlegt werden. Auch der Warmwasserspeicher sollte groß genug und leicht nachrüstbar sein.

Strom aus der Sonne

Solarzellen aus Silizium sind die Bausteine einer Fotovoltaikanlage, mit ihr wird Sonnenlicht direkt in elektrischen Strom umgewandelt, der problemlos im Haushalt genutzt werden kann. Überschüssiger Strom wird an das Versorgungsnetz abgegeben.

5. Boden- und Umweltschutz

Mutterboden

Mutterboden, der bei Baumaßnahmen sowie bei wesentlichen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Dieses Gebot zum Schutz des Mutterbodens ist in das Baugesetzbuch aufgenommen worden. Mutterboden, der nicht sofort wieder verwendet wird, ist in Mieten mit einer Sohlenbreite von bis zu 3,0 m und einer Höhe bis zu 1,30 m aufzusetzen. Die Mieten sollen möglichst im Schatten und abseits vom Baubetrieb liegen. Sie sind mit Grassoden o. Ä. abzudecken und vor dem Austrocknen zu bewahren.

Bodenaushub, Bauschutt und Baustellenabfälle

Bodenaushub, Bauschutt und sonstige Baustellenabfälle sind grundsätzlich schon an den Abfallstellen getrennt zu erfassen und getrennt einer Verwertung zuzuführen. Vor allem sind bei Abrissen von Gebäuden oder Gebäudeteilen schadstoffhaltige Materialien (insbesondere asbesthaltige Baustoffe) und Bauteile, die eine Aufbereitung behindern oder verhindern können (Rohrleitungen, Fenster, Türen, Fußbodenbeläge usw.), vorher auszubauen. Folgende Aufteilung der Baureststoffe ist je nach anfallender Menge sinnvoll und sollte bereits bei der Planung von Bau- und Abrissmaßnahmen berücksichtigt werden:

Bodenaushub

Bodenaushub sollte möglichst an Ort und Stelle oder im Landschaftsbau verwendet werden.

Bauschutt

Als aufbereitungsfähiger Bauschutt gelten z. B. Beton mit und ohne Eisen, Pflastersteine, Naturstein, Kalksandsteine, Dachsteine sowie Ziegelmaterial und Fliesen. Zum nicht aufbereitungsfähigen Bauschutt, der einer zugelassenen Deponie zuzuführen ist, zählen alle festen, nicht auslaugbaren anorganischen Stoffe, wie z. B. Gips, Mörtel, Kalk, Schamotte, Schiefer, Bimsstein, Leichtbaustoffe und Glasbausteine.

Verwertbare Baustellenabfälle

Alle verwertbaren Baustellenabfälle sind nach Möglichkeit sortenrein zu trennen und einer Wiederverwertung zuzuführen: Metalle (Schrotthändler), Papier und Pappe (Altpapiersammlung/-handel), Altholz, Bauholz, Kisten und Paletten (Altholzverwertung).

Nichtverwertbare Baustellenabfälle

Nichtverwertbare brennbare Baustellenabfälle, z. B. Tapeten, Bodenbeläge, Türen, Tür- und Fensterrahmen, Vertäfelungen, Fußbodendielen sind der Müllverbrennungsanlage zuzuführen.

Schadstoffhaltige Abfälle

Als gefährliche Abfälle sind beispielsweise zu entsorgen Abbeizer, Gebinde mit Resten von alten Holzschutzmitteln, Batterien, Farb- und Lackverdünner, nicht ausgehärtete Klebstoffe sowie Kitt- und Spachtelmassen, Spraydosen, Teerrückstände und Bitumen. Alles, was mit schädlichen Stoffen vermischt ist, wird damit auch zu gefährlichem Abfall.

Asbesthaltige Abfälle (z. B. alte Welleternitplatten)

Sie unterliegen besonderen Sicherheitsvorschriften. So ist der Bauaufsichtsbehörde bereits vor Erteilung einer Abbruchgenehmigung die Bescheinigung eines Sachkundigen darüber vorzulegen, ob Bauteile der zu beseitigenden Gebäude Asbest oder asbesthaltige Materialien enthalten.

Mit der Demontage, dem Verfestigen oder Beschichten von asbesthaltigen Materialien können nur sach- und fachkundige Firmen beauftragt werden. Diese Unternehmen sind mit den Gefahren im Umgang mit Asbest vertraut, kennen die erforderlichen Schutzmaßnahmen und verfügen über die notwendigen Geräte und Ausrüstungen. Wildes Ablagern von Bauschutt und Baustellenabfällen auf nicht dafür zugelassenen Flächen ist eine Ordnungswidrigkeit, die mit einer Geldbuße geahndet werden kann.

Weitere Fragen zur Verwertung und Beseitigung von Bauabfällen beantworten Ihnen die Mitarbeiter der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde des Kreises Höxter.

Stadt Brakel

Rathaus, Am Markt
33034 Brakel

Tel.: (05272) 360-0
Fax: (05272) 360-360

E-Mail: info@brakel.de
URL: http://www.brakel.de