



# Hildesheim

## Rund ums Bauen



Volksbank. Ihre Bank im Bergischen Land.

# Unsere Baufinanzierung ist nicht nur gut. Sie ist ausgezeichnet!

Für weitere Informationen wenden Sie sich an die Filiale Hilden  
unter Tel. 02103/96655!



**Volksbank  
Remscheid-Solingen eG**



... Ihre Bank im Bergischen Land

# Grußwort



*Liebe Mitbürgerinnen und Mitbürger,*

ich freue mich Ihnen nunmehr die 4. Auflage der Baubroschüre der Stadt Hilden präsentieren zu dürfen, die in diesem Jahre unter dem Titel „Rund ums Bauen“ erscheint.

Mit dieser Broschüre möchte Ihnen die Stadt Hilden nützliche Tipps und Hilfestellungen rund um das Thema Bauen geben und Ihnen somit die Realisierung Ihrer Bauwünsche erleichtern.

Die Planung und Durchführung eines Bauvorhabens erfordert neben einer gründlichen Vorbereitung die Beachtung einer Vielzahl gesetzlicher Vorschriften. Um sich bei dieser scheinbar unüberwindbaren Fülle von Regelungen zurechtzufinden, vermittelt Ihnen die vorliegende Baubroschüre einen Einblick in das komplexe Bauplanungs- und Bauordnungsrecht. Ziel ist es, Ihnen die Zusammenarbeit mit der Baugenehmigungsbehörde zu erleichtern und letztlich das Genehmigungsverfahren in Ihrem Sinne zu verkürzen.

Das Sachgebiet Bauaufsicht bietet Ihnen für diese Belange eine zentrale Bauberatung an. Hier können Sie jeweils dienstags in der Zeit von 09:00 bis 12:00 Uhr und donnerstags in der Zeit von 14:00 bis 18:00 Uhr sowie nach Vereinbarung all Ihre Fragen und Anregungen loswerden und erhalten detaillierte Informationen bezüglich Ihres Bauvorhabens.

Neben der umfangreichen Darstellung des Baugenehmigungsablaufs mit kurzen Einblicken in Themen wie dem Denkmalschutz, dem Nachbarschaftsrecht und den Aufgaben der am Bau Beteiligten werden in der Broschüre zudem Bereiche des Planungs- und Vermessungsamtes, der Grundstücksentwässerung und des öffentlichen Abgabenrechts behandelt. Hierbei werden einerseits die Dienstleistungen, die der Service-Bereich des Planungs- und Vermessungsamtes anbietet, dargestellt, andererseits geht es um die Verlegung der Hausanschlüsse vom Kanal zum Grundstück sowie um deren erforderliche Wartung und Instandhaltung. Schließlich informiert Sie die Broschüre über die unter Umständen auf Sie zukommenden unterschiedlichen Abgabenarten wie beispielsweise die Erschließungs- und Kanalschlussbeiträge.

Für darüber hinausgehende Fragen stehen Ihnen die jeweiligen Ansprechpartner, die zu Beginn der Broschüre unter dem entsprechenden Stichwort genannt sind, gerne zur Verfügung.

Für Ihr Bauvorhaben wünsche ich Ihnen ein gutes Gelingen!

Ihr  


Horst Thiele  
Bürgermeister





# Inhaltsverzeichnis

	Seite		Seite
Grußwort	1	1.4 Abweichungen vom Bauplanungs- oder Bauordnungsrecht sowie Nachbarschutz und Nachbarzustimmung	12
Branchenverzeichnis	U3	1.5 Eintragung von Baulasten	12
Impressum	8	1.6 Sonstiges öffentliches Recht	13
Ansprechpartner	5	1.6.1 Denkmalschutz	13
<b>Der Weg zum Baubeginn</b>	<b>7</b>	1.6.2 Erhaltungssatzungen	13
<b>1. Baurechtliche Anforderungen</b>	<b>8</b>	1.6.3 Begrünung	13
1.1 Planungsrecht	9	1.6.4 Rodungsverbot zum Schutz der Nist- und Brutstätten	14
1.1.1 Gebiete, für die bereits ein Bebauungsplan aufgestellt wurde	9	1.6.5 Kinderspielflächen	14
1.1.2 Zusammenhängend bebaute Ortsteile, für die kein Bebauungsplan aufgestellt wurde	9	1.6.6 Abstellplätze	14
1.1.3 Gebiete außerhalb eines Bebauungszusammenhangs, für die kein Bebauungsplan aufgestellt wurde	9	1.6.6.1 Kfz	14
1.1.4 Gebiete, für die die Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplanes zwar beschlossen, aber noch nicht realisiert ist	9	1.6.6.2 Fahrrad	14
1.2 Die Dienstleistungen des Planungs- und Vermessungsamtes	10	1.6.7 Arbeitsstätten	14
1.2.1 Flächennutzungs- und Bebauungsplan	10	1.6.8 Immissionsschutz	14
1.2.2 Lagepläne zu Bauanträgen	10	<b>2. Verfahrensarten</b>	<b>15</b>
1.2.3 Bodenrichtwerte und Vergleichspreise	10	2.1 Vereinfachtes Genehmigungsverfahren	15
1.3 Bauordnungsrecht	11	2.2 Genehmigungsfreistellung für Wohngebäude, Stellplätze und Garagen	16
1.3.1 Erschließung	11	2.3 Genehmigungsfreie Bauvorhaben und haustechnische Anlagen	16
1.3.2 Abstandsflächen	11	<b>3. Der Bauantrag und die Bauvorlagen</b>	<b>17</b>
1.3.3 Schallschutz	11	3.1 Behandlung des Antrages durch die Untere Bauaufsichtsbehörde	17
1.3.4 Anlagen der Außenwerbung	11	3.2 Beteiligungen	18
		3.3 Dauer des Genehmigungsverfahrens	18

## Werden Sie Immobilieneigentümer mit Topkonditionen

In über **20 Jahren** habe ich viele hundert Menschen bei ihren Immobilienfinanzierungen begleitet.

Vertrauen Sie auf die **Fachkompetenz** und **Erfahrung** unseres Teams.

Mit Ihnen gemeinsam suchen wir die **optimale Finanzierungslösung**.

### Rainer Ackermann

Certified Financial Planner®

Schulstraße 51 • 40721 Hilden

Fon: 021 03-2 33 66 info@ackermann.info

Fax: 021 03-2 33 67 www.ackermann.info

#### Highlights:

- Schnelle Kreditentscheidung
- Topkonditionen von mehr als 20 Bankpartnern
- Zinssicherheit über 10, 15 oder 20 Jahre
- Finanzierung bis zu 100 % der Gesamtkosten (inklusive Renovierung und Nebenkosten)
- Großzügige Sondertilgung



Testsieger beim DM-Euro Finanzberaterertest



Vermittlung von Finanzierungen, Kapitalanlagen, Immobilien, betrieblicher und privater Altersversorgung

	Seite		Seite
3.4 Baubeschreibung und Betriebs- beschreibung	18	9.2 Klage eines Dritten (Nachbarklage)	28
3.5 Lageplan	18	<b>10. Hausaktenarchiv</b>	<b>28</b>
3.6 Bauzeichnungen	18	<b>11. Barrierefreier Wohnungsbau</b>	<b>29</b>
<b>4. Die Baugenehmigung</b>	<b>19</b>	<b>12. Modernisieren und Sanieren</b>	<b>31</b>
4.1 Der Vorbescheid (Bauvoranfrage)	19	12.1 Der Energieausweis	31
4.2 Teilbaugenehmigung	19	12.2 Energieeinsparung	31
4.3 Nachtragsgenehmigung	19	12.2.1 Wärmedämmung	32
4.4 Abbruchgenehmigung	19	12.2.2 Fenster und Roll-Läden	34
4.5 Gültigkeitsdauer der Baugenehmi- gung und des Vorbescheides	19	12.2.3 Modernisierung der Haus- technik	34
4.6 Baugenehmigungsgebühren	19	12.3 Schimmelpilzbeseitigung	36
<b>5. Die Aufgaben der am Bau Beteiligten</b>	<b>20</b>	12.4 Vorbeugender Brandschutz	37
5.1 Die Bauherrin, der Bauherr	20	<b>13. Der Anschluss an die öffentliche Abwasseranlage</b>	
5.2 Die Entwurfsverfasserin, der Entwurfsverfasser	23	13.1 Die Kanalanschlussleitung	38
5.3 Die Unternehmerin, der Unternehmer	23	13.2 Dichtigkeitsprüfung	38
5.4 Die Bauleiterin, der Bauleiter	23	<b>14. Abfallentsorgung</b>	<b>39</b>
5.5 Weitere Fachleute	23	14.1 Anschluss- und Benutzungszwang	39
5.6 Staatlich anerkannte Sachverständige	24	14.2 Baustellenabfälle	39
<b>6. Der Baubeginn</b>	<b>26</b>	14.3 Die Dienstleitungen des Zentralen Bauhofes	39
6.1 Baubeginnanzeige	26	<b>15. Öffentlich-rechtliche Abgaben</b>	<b>39</b>
6.2 Bauüberwachung bei genehmigungs- bedürftigen Vorhaben	26	15.1 Erschließungsbeiträge	39
<b>7. Verstöße gegen das öffentliche Baurecht/Ordnungswidrigkeiten</b>	<b>27</b>	15.2 Straßenbaubeiträge	39
<b>8. Privatrechtliche Vorschriften</b>	<b>27</b>	15.3 Kanalanschlussbeiträge	40
<b>9. Das Klageverfahren</b>	<b>28</b>	15.4 Kostenersatz	40
9.1 Klage der Bauherrin, des Bauherrn	28	15.5 Das Bürokratieabbaugesetz/Der Wegfall des Widerspruchsverfahrens	40

U = Umschlagseite



Alles Deutschland – alles klar!  
**[www.alles-deutschland.de](http://www.alles-deutschland.de)**



**STUKKATEURMEISTER  
GÜNTER BIRGHAN & SOHN**

**Wir führen aus:**

- Stuck
- Innen- und Außenputz
- Vollwärmeschutz
- Gipskartonarbeiten
- Querschnittsisolierung
- Fließestrich
- Pilzursachenbeseitigung

Fliederweg 4 · 40723 Hilden · Telefon (0 21 03) 6 43 47  
E-Mail: [birghan.michael@arcor.de](mailto:birghan.michael@arcor.de)



**STAR-GATE**

- ★ Haustüren ★ Garagentore
- ★ Fenster ★ Rolläden
- ★ Vordächer ★ Zaunanlagen
- ★ Markisen ★ Sonnenschutz
- ★ Terrassenüberdachungen
- hierfür komplette Serviceleistungen

Hans-Böckler-Straße 42 · 40764 Langenfeld  
Tel.: 02173/986961 | [www.stargate-gmbh.de](http://www.stargate-gmbh.de)



*Besuchen Sie unsere große Ausstellung*

Wir beraten Sie gerne

**HP Meisterbetrieb**  
**Helmut Pasternak**  
Schlosserei • Metallbau • Stahlbau  
Schweißfachbetrieb nach DIN 18000/07

- Fenster
- Türen
- Balkone
- Wintergärten
- Geländer
- Gitter
- Treppen
- Tore
- Überdachungen
- Edelstahlarbeiten etc.

Hofstraße 64 • Halle 13a • 40723 Hilden  
Telefon: 0 21 03 / 33 72 93 • Fax: 0 21 03 / 33 72 95  
[www.pasternak-metallbau.de](http://www.pasternak-metallbau.de) • [pasternak62@googlemail.com](mailto:pasternak62@googlemail.com)

**Heizsysteme mit Zukunft:** Pelletheizung, Solartechnik auf dem Dach, Kaminanlage mit Warmwasserzubereitung

**Sanitär**



**Heizungsbau**  
Meisterbetrieb • Haustechnik  
Rüdiger Mayer

**SCHÜRMANN.KAMINBAU**  
KAMINBAU & MARMORDESIGN. MEISTERBETRIEB.

Stefan Schürmann  
Am Wald 2b · 40789 Monheim  
Tel.: 0163.5 67 81 80  
[kontakt@schuermann-kaminbau.de](mailto:kontakt@schuermann-kaminbau.de)  
[www.schuermann-kaminbau.de](http://www.schuermann-kaminbau.de)

**So stark. So nah.**  
Service, Beratung und Leistungen Ihrer Stadtwerke



Für Hilden.  
Für mich.

**STADTWERKE**  
Hilden

◆ Maurerarbeiten  
◆ Klinkerarbeiten  
◆ Putz – Trockenbau  
◆ Reparaturarbeiten  
◆ Modernisierung

**Bauunternehmung BURGER**  
Meisterbetrieb  
Inh. St. Burger

Forststraße 55 · 40721 Hilden  
Telefon: 02103 / 8 85 35  
Handy: 0172 / 81 444 60  
Fax: 02103 / 28 68 53  
Internet: [www.maurer-burger.de](http://www.maurer-burger.de)  
E-Mail: [maurer-burger@t-online.de](mailto:maurer-burger@t-online.de)



**www.mein-profi.de**  
Das neue Handwerker-Portal.

Ab Anfang 2010 online!



# Ansprechpartner

Dienststellen der Stadtverwaltung Hilden  
 Baudezernat IV  
 Am Rathaus 1, 40721 Hilden

## IV/60 Bauverwaltungs- und Bauaufsichtsamt

<b>Amtsleitung</b>	Gisela Bosbach Tel. 02103 72-405	Raum 423
<b>Untere Bauaufsichtsbehörde</b> Sachgebietsleitung/ stellvertr. Amtsleitung	Andreas Trapp Tel. 02103 72-442	Raum 402
<b>Bauverwaltung</b> Sachgebietsleitung	Arnold Hoff Tel. 02103 72-407	Raum 419
<b>Untere Denkmalbehörde</b>	Frau Herzfeld Tel. 02103 72-428	Raum 401



[www.alles-deutschland.de](http://www.alles-deutschland.de)

Konzerte, Ausstellungen, Sportveranstaltungen,  
 Restaurants **Alle** Biergärten, Bringdienste, Sport-  
 studios, Kartbahnen **Infos** Schwimmbäder,  
 Saunen, Vereine **über** Hotels, Campingplätze,  
 Ferienwohnungen, Museen **Ihre** Theater, Stadt-  
 pläne, Wetter **Stadt** Routenplaner, Radarfallen,  
 Fabrikverkäufe, Immobilien, Jobs ...

Karlheinz Heising e.K.  
**OLIVER KURTZ**  
 INH.  
 Installateur- & Heizungsbaumeister



- Gas- und Ölheizung
- Pellets und Solar
- Kundendienst
- Bäder mit Ideen
- Sanitäre Anlagen
- Altbausanierung

**Haus Gravener Str. 24, 40764 Langenfeld**  
**Telefon: 0 21 73 - 7 05 97**  
**Mobil: 01 72 - 2 16 01 04**  
**E-Mail: [info@oliver-kurtz.de](mailto:info@oliver-kurtz.de)**  
**[www.oliver-kurtz.de](http://www.oliver-kurtz.de)**





# Ansprechpartner

## IV/61 Planungs- und Vermessungsamt

<b>Amtsleitung</b>	Peter Stuhlträger Tel. 02103 72-425	Raum 445
<b>Planung</b> Sachgebietsleitung/ stellvertr. Amtsleitung	Lutz Groll Tel. 02103 72-416	Raum 435
<b>Vermessung</b> Sachgebietsleitung	Annette Vogels Tel. 02103 72-432	Raum 453
<b>Geschäftsstelle des Umlegungsausschusses</b>	Peter Stuhlträger Tel. 02103 72-425	Raum 445

## IV/66 Tiefbau- und Grünflächenamt

<b>Amtsleitung</b>	Harald Mittmann Tel. 02103 72-460	Raum 333
<b>Stadtentwässerung</b> Sachgebietsleitung/ stellvertr. Amtsleitung	Dieter Drieschner Tel. 02103 72-469	Raum 337
<b>Straßenbau</b> Sachgebietsleitung	Hans-Joachim Frohn Tel. 02103 72-463	Raum 340
<b>Grünflächen/Forst</b> Sachgebietsleitung	Achim Hendrichs Tel. 02103 72-403	Raum 326

## IV/68 Zentraler Bauhof, Auf dem Sand 31, 40721 Hilden

<b>Amtsleitung</b>	Ulrich Hanke Tel. 02103 72-720
<b>stellvertr. Amtsleitung</b>	Bernd Kunckler Tel. 02103 72-721
<b>Abfallberatung</b>	Frank Berndt Tel. 02103 72-722

Fachbetriebe, die gerne für Sie da sind



**Beratung, Planung,  
Ausführung**

- Ingenieurleistungen rund um den Baugrund
- Baugrundbeurteilung
- Standsicherheitsnachweise

Nikolaus-Otto-Straße 2  
40721 Hilden  
Telefon 0 21 03/25 86 99-0  
Telefax 0 21 03/25 86 99-9  
E-Mail [info@dietz-geotechnik.de](mailto:info@dietz-geotechnik.de)  
[www.dietz-geotechnik.de](http://www.dietz-geotechnik.de)



*Bad & Heizung aus einer Hand*



**Fenske · Bad · Atelier**  
Mühlenbachweg 14 · 40724 Hilden  
Tel.: 0 21 03 - 8 88 79 · Fax 0 21 03 - 8 87 98  
E-Mail: [info@fenske-baeder.de](mailto:info@fenske-baeder.de)

[www.fenske-baeder.de](http://www.fenske-baeder.de)



# Der Weg zum Baubeginn

Vor dem Baubeginn steht die Planung eines Bauvorhabens. In einem Gebiet, das so dicht besiedelt ist wie die Bundesrepublik Deutschland kann nicht jede/r bauen wo und wie sie/er will. Das öffentliche Baurecht unterteilt sich in die Bereiche Planungsrecht und Bauordnungsrecht. Das öffentliche Baurecht, insbesondere das Bauplanungsrecht, enthält Vorgaben über die Zulässigkeit von Bauten auf einem bestimmten Grundstück. Es dient dem Interessenausgleich zwischen

der grundrechtlich geschützten Baufreiheit der/s Grundstückseigentümers/in einerseits und dem nicht selten davon abweichenden Interesse der Allgemeinheit an einer sinnvollen Nutzung des nur beschränkt vorhandenen Baulandes andererseits. Außerdem sorgt das Baurecht dafür, dass durch unsachgemäßes Bauen nicht Leben, Gesundheit oder Sachwerte gefährdet werden oder die Umwelt des Menschen verunstaltet wird.





**Hans Jürgen Drengenburg**  
Diplom-Betriebswirt  
Steuerberater

---

Telefon: (0 21 03) 94 65 5  
Telefax: (0 21 03) 94 65 67  
E-Mail: [kanzlei@drengenburg-stb.de](mailto:kanzlei@drengenburg-stb.de)  
Internet: [www.drengenburg.de](http://www.drengenburg.de)

Gerresheimer Straße 340  
40721 Hilden



**Planung, Gestaltung und Bau**

---

E-Mail [info@guerenc.de](mailto:info@guerenc.de) **Erkrath**  
Internet [www.guerenc.de](http://www.guerenc.de) Fon 02104 3 68 82

**Vermessungsbüro  
Mittelstaedt**

**Vermessungen  
Bauberatung  
Wertgutachten**

---

42781 Haan-Gruiten · Parkstraße 10  
Tel.: 0 21 04 / 6 21 34 · Fax: 0 21 04 / 6 24 86  
E-Mail: [verming.mittelstaedt@t-online.de](mailto:verming.mittelstaedt@t-online.de)  
[www.vermessung-mittelstaedt.de](http://www.vermessung-mittelstaedt.de)

**Wazynski & Hirschberg**  
Steuerberatungsgesellschaft mbH

---

Heiligenstraße 9 · 40721 Hilden  
Tel. 0 21 03 / 24 53 10  
Fax 0 21 03 / 24 53 80  
[www.wazynski.de](http://www.wazynski.de) · [kanzlei@wazynski.de](mailto:kanzlei@wazynski.de)



**Christian Wildförster**  
Geschäftsführer

---

**ISObrand GbR**  
Salzmannweg 34  
40723 Hilden

Telefon: 0 21 03 36 17 21  
Fax: 0 21 03 33 09 33  
Mobil: 01 72 2 06 75 62

[info@isobrand.eu](mailto:info@isobrand.eu)  
[www.isobrand.eu](http://www.isobrand.eu)

**Hausmeisterservice  
Axel Hennecke**

---

**Gebäudereinigung nach Hausfrauenart**

- Unterhaltsreinigung
- Treppenhausreinigung
- Glas- und Nassreinigung

**Außenanlagen**

- Pflege der Grünanlagen
- Termingerechte Müllentsorgung

Grünstraße 25a  
40723 Hilden  
Telefon: 0 21 03 / 24 34 91  
Telefax: 0 21 03 / 24 34 90

- Reinigung der Kunststoff-, Papier- und Restmüllbehälter
- Tiefgaragenreinigung
- Winterdienst

**Glas- und Duschenbau  
kleinere Reparaturen  
Entrümpelungen**

**24 Stunden Notdienst**  
01 72 / 4 00 59 06  
Web: [www.a-hennecke.de](http://www.a-hennecke.de)  
Mail: [info@a-hennecke.de](mailto:info@a-hennecke.de)



# 1. Baurechtliche Anforderungen

## Ansprechpartner:

Herr Trapp  
Sachgebietsleitung  
Tel. 72-442

Frau Herzfeld  
(Denkmalschutz/  
Innenstadt)  
Tel. 72-428

Herr Kunkel  
(Süd-West)  
Tel. 72-447

Herr Jonientz  
(Nord-Ost)  
Tel. 72-444

Frau Erdmann  
(Süd-Ost)  
Tel. 72-443

Ein Bauvorhaben ist zulässig, wenn es dem Bauplanungsrecht und Bauordnungsrecht entspricht und auch keine sonstigen öffentlich-rechtlichen Vorschriften entgegenstehen. Die Anforderungen, die sich daraus ergeben, sind seitens der Bauherrin oder dem Bauherrn einzuhalten, auch wenn eine vorbeugende Prüfung durch die Untere Bauaufsichtsbehörde nicht in allen Fällen erfolgt.

Da das Aufgabenfeld der Unteren Bauaufsichtsbehörde sehr umfangreich ist, ist das Stadtgebiet Hilden in vier bauaufsichtliche Bezirke (Innenstadt, Süd-West, Nord-Ost und Süd-Ost) unterteilt.

Durch die einzelnen Bezirkssachbearbeiter/innen werden die eingegangenen Anträge überprüft, Stellungnahmen interner und externer Dienststellen eingeholt und nach abgeschlossener Prüfung die entsprechenden Bescheide erteilt. Darüber hinaus werden in Wahrnehmung von Sonderaufgaben Bau-

überwachungen und Bauzustandsbesichtigungen durchgeführt. Gehen von Gebäuden oder baulichen Anlagen Gefahren aus, werden außerdem die notwendigen Maßnahmen zum Schutz der Bürger/innen veranlasst.

Um Ihnen einen kleinen Einblick in den Ablauf des Baugenehmigungsverfahrens und die baurechtlichen Vorschriften zu vermitteln, ist das öffentliche Baurecht in den folgenden Inhaltstexten kurz erläutert.

Zur Klärung von Fragen rund um das Baugeschehen haben Sie die Möglichkeit der **Bauberatung**. Während der allgemeinen Öffnungszeiten der Unteren Bauaufsichtsbehörde (dienstags 9:00 Uhr bis 12:00 Uhr und donnerstags 14:00 Uhr bis 18:00 Uhr) erhalten Sie hierzu Gelegenheit. Sofern Sie außerhalb dieser Zeiten Beratungsbedarf in Bauangelegenheiten haben, nutzen Sie bitte die individuelle Terminvereinbarung mit der/dem zuständigen Mitarbeiter/in.

**Ingenieur - Büro**  
Dipl. Ing. **Iris Allemann**

**VdS** ✓ ISO 9001  
✓ DIN 14 675

**Planungsbüro für:**

- > Elektrische Anlagen in der Gebäudetechnik
- > Daten- + Kommunikationstechnik
- > Dokumentationserstellung

Beratung, Bauleitung, Projektierung  
Ausschreibungen und Controlling

Hochdahler Straße 124  
40724 Hilden  
Tel: 02103 - 24 30 57  
Fax: 02103 - 24 30 58  
e-mail: [info@IB-Allemann.de](mailto:info@IB-Allemann.de)  
[www.IB-Allemann.de](http://www.IB-Allemann.de)

[www.alles-deutschland.de](http://www.alles-deutschland.de)

Gute Anzeigen hinterlassen Spuren.

[www.photocase.de](http://www.photocase.de)

mediaprint  
WEKA info  
verlag gmbh

Kompetent in Beratung und Ausführung

**D A D**

**Tief- & Straßenbau GmbH & Co KG**

Ausschachtung · Kanalbau  
Hausanschlüsse · Abbruch  
Pflasterarbeiten und mehr...

Goeppert-Meyer-Straße 36 · 40789 Monheim  
E-Mail: [dadgmbh@aol.com](mailto:dadgmbh@aol.com)  
**Tel.: 0 21 73 / 8 54 97 33**

## 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 urhe-

berrechtlich 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.

40721062/4. Auflage/2009  
[www.alles-deutschland.de](http://www.alles-deutschland.de)



mediaprint  
WEKA info verlag

mediaprint WEKA info verlag gmbh  
Lechstraße 2, D-86415 Mering  
Tel. +49(0)8233 384-0  
Fax +49(0)8233 384-103  
[info@mp-infoverlag.de](mailto:info@mp-infoverlag.de)  
[www.mp-infoverlag.de](http://www.mp-infoverlag.de)

## 1.1 Das Planungsrecht

Das Bauplanungsrecht beschäftigt sich mit der Fragestellung, ob ein Bauvorhaben in der Umgebung, in der es gebaut werden soll, zulässig ist. Für die rechtliche Beurteilung ist zwischen verschiedenen Gebieten zu unterscheiden:

### 1.1.1 Gebiete für die bereits ein Bebauungsplan aufgestellt wurde

In einem Bebauungsplan, der vom Rat der Stadt beschlossen wird, kann nach den Vorschriften des Baugesetzbuches z. B. festgelegt werden, welche Art der Nutzung zulässig ist, wie die Grundstücke überbaut werden dürfen, wie groß die Häuser werden dürfen (z. B. Geschossigkeit). Darüber hinaus sind umfangreiche weitere Festsetzungen, z. B. zur Bepflanzung oder zur Freihaltung von Flächen möglich. In einem Bebauungsplan können auch Festsetzungen zur Gestaltung der Gebäude, z. B. Dachneigung, Materialien u.a., aufgenommen werden.

Die inhaltlichen Festsetzungen der im Bebauungsplan vorkommenden Zeichen sind in der Baunutzungsverordnung geregelt. Bauvorhaben dürfen dem Bebauungsplan nicht widersprechen.

### 1.1.2 Zusammenhängend bebaute Ortsteile, für die kein Bebauungsplan aufgestellt wurde

In zusammenhängend bebauten Ortsteilen, für die kein Bebauungsplan aufgestellt wurde, ist ein Bauvorhaben 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.

Die Beurteilung, ob dies der Fall ist oder nicht, ist immer dann schwierig, wenn das in Planung befindliche Bauvorhaben von der in der Umgebung bereits vorhandenen Bebauung abweicht. Dann muss der Einzelfall eingehend geprüft werden, oftmals sind Abstimmungsgespräche zwischen Antragsteller/in und Unterer Bauaufsichtsbehörde erforderlich.

### 1.1.3 Gebiete außerhalb eines Bebauungszusammenhangs, für die kein Bebauungsplan aufgestellt wurde

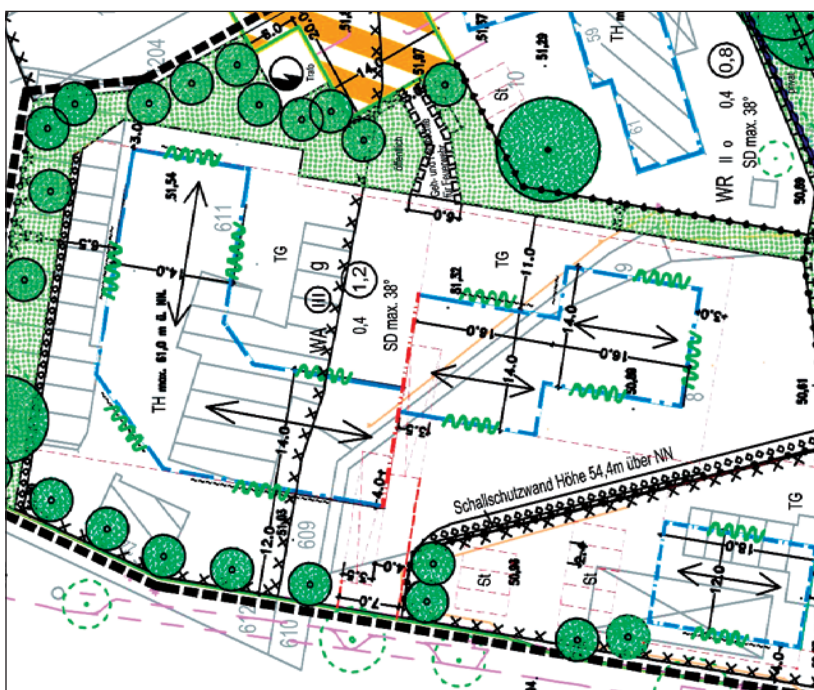
Solche Gebiete liegen z. B. im Wald oder auf landwirtschaftlich genutzten Flächen. In die-

sem sog. Außenbereich kann grundsätzlich nicht gebaut werden. Nur in gesetzlich festgeschriebenen Einzelfällen kommt dennoch eine Bebauung in Betracht. Im Wesentlichen zählen hierzu die Gebäude, die zu einem dort angesiedelten land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb gehören.

### 1.1.4 Gebiete, für die die Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplanes zwar beschlossen, aber noch nicht realisiert ist

In diesen Fällen erfolgt die Prüfung der Zulässigkeit eines Bauvorhabens in zwei Schritten. Zuerst wird es anhand des „alten“ Planungsrechts, wie bereits beschrieben, beurteilt. Ist das Vorhaben hiernach zulässig, wird im zweiten Schritt überprüft, ob es auch den Zielen und Festsetzungen des „neuen“ Bebauungsplanentwurfes entspricht. Ist dies ebenfalls zutreffend, so steht einer Baugenehmigung zumindest in dieser Hinsicht nichts entgegen. Widerspricht es hingegen diesen Zielen, so kann es entweder um ein Jahr zurückgestellt oder aufgrund einer Veränderungssperre abgelehnt werden. Auf diese Weise ist sichergestellt, dass die Planungsvorstellungen einer Gemeinde nicht durch „unpassende“ Bauvorhaben beeinträchtigt werden.

Diese Thematik bildet jedoch eher einen Ausnahmefall.



Bebauungsplan





# 1. Baurechtliche Anforderungen

## **Ansprechpartner: 1.2 Die Dienstleistungen des Planungs- und Vermessungsamtes**

Herr Stuhlträger  
Amtsleiter  
Tel.: 72-425

Auf dem Weg zur Genehmigung eines Bauvorhabens helfen Ihnen in vielen Fällen auch die Dienstleistungen des Planungs- und Vermessungsamtes.

Herr Groll  
Sachgebietsleitung  
Planung  
Tel.: 72-416

### **1.2.1 Flächennutzungs- und Bebauungsplan**

Frau Vogels  
Sachgebietsleitung  
Vermessung  
Tel. 72-432

Wie erläutert wird die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Bauvorhaben in der Regel durch einen rechtsverbindlichen Bebauungsplan oder durch die Vorgaben des baulichen Zusammenhangs vorgegeben. Häufig werden auch Vorhaben für Grundstücke beantragt, für die die Stadt Hilden aktuell einen neuen Bebauungsplan aufstellt oder das vorhandene Planungsrecht ändert.

Service-Bereich:  
Herr Fammler  
Tel. 72-439

Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter des Sachgebiets Stadtplanung erarbeiten in einem öffentlichen Verfahren nach den Vorgaben des Baugesetzbuches unter ständiger Begleitung durch den Stadtrat und die Einwohnerschaft dieses neue Planungsrecht. Grundlage dieser Verfahren sind städtebauliche Entwürfe und regelmäßig auch Gutachten zu stadtökonomischen und stadtökologischen Fragestellungen.

Weiterhin erarbeiten die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter des Sachgebietes auch die sonstigen Satzungen auf Grundlage des Baugesetzbuchs (z. B. Erhaltungssatzungen) sowie auf Grundlage der Landesbauordnung für Nordrhein-Westfalen (z. B. Satzung zur Gestaltung von Werbeanlagen und Vordächern).

Weitere Informationen, alle rechtskräftigen und in Aufstellung befindlichen Bebauungspläne sowie die Sachbearbeiter/innen finden Sie im Internet unter [www.stadtplanung-hilden.de](http://www.stadtplanung-hilden.de).

Für alle Fragen rund um planerische Aspekte steht das Sachgebiet Stadtplanung allen Interessierten jederzeit zu den allgemeinen Öffnungszeiten des Rathauses sowie außerhalb nach Terminvereinbarung zur Verfügung.

### **1.2.2 Lagepläne zu Bauanträgen**

Für viele Bauvorhaben (z. B. für die Errichtung und Änderung von Werbeanlagen, Nutzungsänderungen, ...) ist die Anfertigung eines amtlichen Lageplans durch ein Katasteramt oder einer öffentlich bestellten Vermessungsingenieurin bzw. eines öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs nicht erforderlich, sondern es genügt ein „einfacher“ Lageplan. Dieser Lageplan ist auf der Grundlage eines Auszuges aus der Liegenschaftskarte/Flurkarte, der nicht älter als sechs Monate sein darf, zu erstellen.

Im Service-Bereich des Sachgebiets Vermessung können Sie diesen Auszug aus der Liegenschaftskarte (im Maßstab 1:1000 oder 1:500) sowie den evtl. erforderlichen Auszug aus der Deutschen Grundkarte (Maßstab 1:5000) gegen Gebühr erwerben.

Benötigen Sie zusätzlich den Flächennutzungsplan oder einen Auszug aus einem rechtsverbindlichen Bebauungsplan inkl. seiner textlichen Festsetzungen erhalten Sie dies ebenfalls im Service-Bereich.

Den Service-Bereich finden Sie im Zimmer 449 in der 4. Etage des Rathauses. Er ist zu den allgemeinen Öffnungszeiten des Rathauses geöffnet. Gerne können auch Termine außerhalb dieser Zeiten vereinbart werden.

### **1.2.3 Bodenrichtwerte und Vergleichspreise**

Wollen Sie ein Grundstück, ein Haus oder eine Eigentumswohnung erwerben? Auch hier ist das Sachgebiet Vermessung – neben dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Mettmann – der richtige Ansprechpartner für Sie in Bezug zur Frage des Wertes.

Der Gutachterausschuss des Kreises Mettmann bringt jährlich den Grundstücksmarkt-

## **IBS INGENIEURBERATUNG SCHÖDEL**

DIPL.-ING. WOLFGANG SCHÖDEL

BERATENDER INGENIEUR  
ZERTIFIZIERTER KANALSANIERUNGSBERATER

**INGENIEURVERMESSUNG  
BAULEIT- UND ERSCHLIESSUNGSPLANUNG  
STRASSEN- UND KANALBAU  
KANALSANIERUNG  
GRUNDSTÜCKSENTWÄSSERUNG**

HANS-SACHS-WEG 7 · 40699 ERKRATH  
FON 02104 / 818 840 · FAX 02104 / 818 841  
E-MAIL: [INFO@IBS-INGENIEURBERATUNG.DE](mailto:INFO@IBS-INGENIEURBERATUNG.DE)

bericht für bebaute und unbebaute Grundstücke heraus. Mündliche Auskünfte zu Bodenrichtwerten, Vergleichspreisen für Eigentumswohnungen oder Häusern, Preisinformationen zu Wald und Grünflächen oder Kosten für Garagen und Stellplätze werden gerne an Sie weiter gegeben.

Im Internet finden Sie unter [www.hilden.de](http://www.hilden.de) immer Ihren Ansprechpartner inkl. der Telefon- und Zimmernummer. Wir freuen uns Ihnen helfen zu können.

### 1.3 Bauordnungsrecht

Das Bauordnungsrecht regelt die Ausführung des Bauvorhabens auf dem Grundstück. Es dient in den meisten Teilen der Gefahrenabwehr.

Das Gebäude muss:

- auf einem erschlossenen Grundstück errichtet werden
- bestimmte Abstände zu den Grundstücksgrenzen und zu anderen Gebäuden einhalten
- standsicher sein
- aus zugelassenen Baustoffen errichtet werden, gesunde Lebensbedingungen und im Brandfall größtmögliche Sicherheit bieten

#### 1.3.1 Erschließung

Die Bebauung eines Grundstücks ist nur zulässig, wenn die Erschließung gesichert ist. Unter Erschließung sind die Zufahrts- und Zugangswege, die Wasserversorgung und die Abwasserentsorgung zu verstehen. An die Zugänge und Zufahrten zum Grundstück werden Mindestanforderungen gestellt, um die Benutzbarkeit durch die Rettungsfahrzeuge der Feuerwehr sicherzustellen.

#### 1.3.2 Abstandsflächen

Mit Abstandsflächen sind die grundsätzlich von einer Bebauung freizuhaltenen Flächen zwischen Gebäuden aber auch von Anlagen und Einrichtungen, von denen Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen (z. B. Windenergieanlagen, über 2 m hohe Mauern, großflächige Werbeanlagen), gemeint. Die in der der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) enthaltenen gesetzlichen Maßgaben für freizuhaltende Abstandsflächen dienen dem Schutz vor Brandgefahr, der Sicherstellung der Privatsphäre der Bewohner/innen, der Gewährleistung ausreichender Belüftung sowie Licht- und Sonneneinstrahlung.

Kriterien für die Bemessung der Abstandsflächen sind die Höhe und Breite der Außenwand. Auch ist die Art der baulichen Nutzung des Baugebiets, in dem die bauliche Anlage errichtet wird, von Bedeutung. Da die BauO NRW hierzu zahlreiche Detailbestimmungen enthält, muss die Abstandsflächenberechnung für jedes Neubau- oder Erweiterungsvorhaben von einer/m Fachfrau/-mann (Entwurfsverfasser/-in oder öffentlich bestellte/-r Vermessungsingenieur/-in) aufgestellt werden. Die Abstandsflächen sind in den Lageplan einzuzeichnen.

#### 1.3.3 Schallschutz

Gebäude müssen einen ihrer Lage und Nutzung entsprechenden Schallschutz haben. Die Planung übernehmen staatlich anerkannte Sachverständige. Beim Schallschutz sind verschiedene Fallgruppen zu unterscheiden:

- Der Schutz der Nutzer des Gebäudes vor Lärm aus der Umgebung
- Schall, der aus dem Gebäude in die Umgebung dringt
- Lärm, den die Nutzer eines Gebäudes in der Umgebung des Gebäudes verursachen
- Schallübertragung zwischen den einzelnen Räumen desselben Gebäudes

#### 1.3.4 Anlagen der Außenwerbung (Werbeanlagen)

Gewerbetreibende möchten in der Regel potentielle Kunden auf Ihr Geschäft aufmerksam machen.

Eine Errichtung oder Änderung von Werbeanlagen und Hinweisschildern ist grundsätzlich nach der BauO NRW bis zu einer Größe von 1 m<sup>2</sup> genehmigungsfrei.

#### Ansprechpartner:

Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
c/o Kreisverwaltung Mettmann  
Goethestraße 23  
40822 Mettmann  
Tel. 02104 99-2536



## Kanal- und Straßenbau

**HAASE-BAU  
GmbH & Co. KG**

Ernst-Tellerling-Straße 22 · 40764 Langenfeld  
Telefon: 0 21 73-10 64 97-0 · Fax 0 21 73-10 64 97-18  
[info@haase-bau.com](mailto:info@haase-bau.com) · [www.haase-bau.com](http://www.haase-bau.com)



# 1. Baurechtliche Anforderungen

**Ansprechpartnerin:** In Hilden, vor allem im Innenstadtbereich und bei denkmalgeschützten Gebäuden, gibt es jedoch genaue Vorschriften, wie eine Werbeanlage gestaltet werden darf. Es besteht daher die Möglichkeit, dass die Montage von Werbeanlagen oder Hinweisschildern, die kleiner sind, sogar schon der Austausch der Beschriftung oftmals dennoch einer Baugenehmigung bedarf. Es empfiehlt sich in jedem Fall eine vorhergehende Beratung bei der Unteren Bauaufsichtsbehörde der Stadt Hilden.

Frau Herzfeld  
Tel. 72-428

## 1.4 Abweichungen vom Bauplanungs- oder Bauordnungsrecht sowie Nachbarnschutz und Nachbarzustimmung

Häufig weichen die Vorstellungen einer Bauherrin/eines Bauherrn und der Entwurf seines/ihres Architekten von den baurechtlichen Vorschriften ab. Solche Abweichungen können unter bestimmten Voraussetzungen zugelassen werden. Jedoch erfordert dies eine aufwendigere Prüfung des Antrages, zum Teil werden Abstimmungsgespräche mit anderen Beteiligten erforderlich.

**Ansprechpartner:**

Ansprechpartner  
Baulast:  
Herr Hillebrand  
Tel.: 72-428

Das **Bauplanungsrecht** unterscheidet zwischen Ausnahmen und Befreiungen. Ausnahmen werden vom Gesetzgeber bzw. im Bebauungsplan festgesetzt und beschrieben. Befreiungen können bei atypischen im Gesetz und in der Satzung unvorhergesehenen Fallgestaltungen erteilt werden. Eine Befreiung kann zusätzlich an Auflagen gebunden sein.

Eine Abweichung von bauordnungsrechtlichen Vorschriften kann genehmigt werden, wenn der Zweck der jeweiligen Anforderung auf andere Art erfüllt wird. Dies kann durch

zusätzliche Maßnahmen oder andere technische Lösungen geschehen, der Nachweis ist vom Antragsteller bzw. der Antragstellerin zu erbringen.

Bei genehmigungsfreien Vorhaben müssen Abweichungen von bauordnungsrechtlichen Vorschriften schriftlich beantragt werden.

Bei Abweichungen von bauplanungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Anforderungen sind die schützenswerten Interessen der Nachbarn und die öffentlichen Belange zu beachten. Eine solche Abweichung wird die Bauaufsicht in der Regel nur zulassen, wenn die/der betroffene Nachbar/in dem Bauvorhaben ausdrücklich zustimmt. Die Zustimmung wird im Regelfall durch Unterschrift auf den Bauantragsplänen erteilt.

## 1.5 Eintragung von Baulasten

Es ist der Bauherrin oder dem Bauherrn nicht immer möglich, alle nötigen Flächen, die zur Erteilung einer Baugenehmigung oder zur Durchführung eines genehmigungsfreien Bauvorhabens erforderlich sind, auf dem eigenen Grundstück nachzuweisen. So kann es nötig sein, dass

- die Zufahrt zu einem Baugrundstück über ein Nachbargrundstück hergestellt wird
- erforderliche Abstandsflächen auf dem Nachbargrundstück liegen
- notwendige Stellplätze auf einem fremden Grundstück hergestellt werden sollen oder
- ein Gebäude auf mehreren Grundstücken errichtet werden soll.

Wenn der/die Eigentümer/in des betroffenen Nachbargrundstücks ihr/sein Grundstück für den Nachweis zur Verfügung stellt, muss diese Regelung auch im öffentlichen Interesse dauerhaft sein. Die vereinbarte Nutzungsmöglichkeit darf nicht eingeschränkt werden. Um dies zu gewährleisten erfolgt die Eintragung einer öffentlich-rechtlichen Sicherung in Form einer Baulast, die alle Vereinbarungen zwischen den Eigentümern enthält und ohne Zustimmung der Unteren Bauaufsichtsbehörde nicht rückgängig gemacht werden kann.

Auf schriftliche Anfrage kann das geführte Baulastenverzeichnis eingesehen werden. Ab 2010 kann diese Einsichtnahme auch über das Internet beantragt werden.

## Ralf Heinz Weber

Sachverständiger für  
die Erkennung, Bewertung  
und Sanierung von  
Schimmelpilzschäden  
in Innenräumen (TÜV)

Beratung • Gutachten • Planung

40789 Monheim am Rhein · Niederstraße 132  
Tel. (0 21 73) 20 78 13 · Fax (0 21 73) 20 78 14  
[www.svrhw.de](http://www.svrhw.de) · E-Mail: [info@svrhw.de](mailto:info@svrhw.de)



## 1.6 Sonstiges öffentliches Recht

### 1.6.1 Denkmalschutz

In Hilden gibt es zahlreiche denkmalgeschützte Objekte. Jede bauliche oder gestalterische Änderung, z. B. Umbau, Anbau, Abbruch, Dacheindeckung, Fassadenanstrich oder Austausch der Fenster, Installation einer Solaranlage auf dem Dach, dieser Gebäude sowie eine Nutzungsänderung bedarf einer denkmalrechtlichen Genehmigung der Unteren Denkmalbehörde.

Erlaubnispflichtig sind aber auch Baumaßnahmen in der engeren Umgebung dieser Häuser oder in einem Denkmalschutzbereich.

Grundsätzlich bedürfen also alle gestaltenden Maßnahmen an einem Denkmal wie z. B. eine neue Dacheindeckung, das Einsetzen neuer Fenster, das Neupflastern der Einfahrt oder die Installation einer Solaranlage auf dem Dach einer denkmalrechtlichen Genehmigung.

Häufig können bei einem Baudenkmal die Anforderungen der baurechtlichen Vorschriften nicht erfüllt werden, ohne gegen die Ziele des Denkmalschutzes zu verstoßen. Bei einer Nutzungsänderung z. B. müsste eine alte Holzterrasse eigentlich gegen eine Stahlbetonterrasse ausgetauscht werden. In diesen Fällen muss im Gespräch mit den beteiligten Stellen eine Lösung gesucht werden, die den Belangen des Denkmalschutzes gerecht wird, ohne die Sicherheit der zukünftigen Nutzer/innen zu gefährden.

Sofern die geplanten Maßnahmen auch eine Baugenehmigung erfordern, werden beide Verfahren gemeinsam durchgeführt. Bei der Planung eines baugenehmigungsfreien Vorhabens muss der/die Bauherr/in die Abstimmung des Vorhabens mit der Unteren Denkmalbehörde selbst vornehmen.

### 1.6.2 Erhaltungssatzungen

Im Stadtgebiet Hilden gibt es verschiedene Gebiete, für die eine Erhaltungssatzung beschlossen wurde. Diese Gebiete sind, unabhängig von den jeweils besonderen Merkmalen, gekennzeichnet durch eine Vielzahl von Gebäuden, die allein oder zusammen mit anderen Häusern das Ortsbild prägen oder von besonderer städtebaulicher, stadt- oder baugeschichtlicher Bedeutung sind.

Um dieses Gesamtbild zu erhalten, ist ein besonders sorgfältiger Umgang mit den ein-



zelnen Bauten erforderlich. Der Abbruch solcher Gebäude und die Änderung ihrer äußeren Gestaltung bedürfen auch dann einer Genehmigung, wenn sie nach „normalem“ Baurecht genehmigungsfrei wären, z. B. ein neuer Fassadenanstrich oder die Neueindeckung des Daches. Beim Neubau von Gebäuden wird die Gestaltung im Hinblick auf die Umgebung besonders intensiv geprüft.

### 1.6.3 Begrünung

Unbebaute Flächen eines Grundstücks sind zu begrünen, sofern sie nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden. Darüber hinaus kann auch die Begrünung von Dächern einen wesentlichen Beitrag zur Verbesserung des Klimas und des Wohnumfeldes leisten. In Bebauungsplänen können deshalb umfangreiche Festsetzungen zur Begrünung aufgenommen werden. Die Einhaltung der Begrünung muss bei größeren Bauvorhaben in einem Begrünungsplan nachgewiesen werden. Dieser ist vom Tiefbau- und Grünflächenamt der Stadt Hilden zu genehmigen und wird im späteren Baugenehmigungsverfahren als Auflage Bestandteil der Baugenehmigung.

In der Stadt Hilden existiert derzeit keine Baumschutzsatzung nach der zum Rückschnitt bzw. zur Fällung eines geschützten Baumes vorab eine Genehmigung bei der Stadtverwaltung einzuholen wäre. Im Jahr 2010 wird der Rat entscheiden, ob eine Baumschutzsatzung erlassen wird. Jedoch sind in zahlreichen Bebauungsplänen Bäume auf privaten Grundstücken zum Erhalt festgesetzt und dürfen nicht ohne Befreiung durch die Stadt Hilden in ihrer Form wesentlich verändert bzw. gefällt werden. Für den Form- und Pflegeschnitt ist jedoch keine Genehmigung erforderlich. Sollte eine wesentliche Veränderung bzw. gar die Fällung eines Baumes erforderlich

#### **Ansprechpartner:**

Ansprechpartner  
Untere Denkmalbehörde:  
Frau Herzfeld  
Tel. 72-428

#### **Ansprechpartner:**

Sachgebiet  
Grünflächen/Forst:  
H. Hendrichs  
Tel. 72-403



# 1. Baurechtliche Anforderungen

sein, informieren Sie sich bitte vorab im Sachgebiet Grünflächen/Forst des Tiefbau- und Grünflächenamtes, ob für den jeweiligen Baum ein Baumschutz besteht.

Weiterhin sind in zahlreichen Bebauungsplänen jüngerer Datums auf privaten Grundstücken neben Bäumen auch größere Pflanzflächen als sogenannte „Kompensationsflächen“ zum dauerhaften Erhalt festgesetzt und dürfen nicht beseitigt werden.

## 1.6.4 Rodungsverbot zum Schutz der Nist- und Brutstätten

Nach dem Landschaftsgesetz Nordrhein-Westfalen ist es „verboten, in der Zeit vom 1. März bis 30. September Hecken, Waldhecken, Gebüsche sowie Röhrich- und Schilfbestände zu roden, abzuschneiden oder zu zerstören“. Hierzu gehören z. B. alle Rodungen von Gehölzen zwischen Siedlungshäusern oder in Privatgärten, insbesondere aber großflächige Maßnahmen.

### Ansprechpartner:

Untere Landschaftsbehörde beim Kreis Mettmann  
Goethestraße 23  
40822 Mettmann  
Tel. 02104 99-2819

Zulässig sind normale Form- und Pflegeschnitte von jährlichem Zuwachs in Gärten. Dabei muss man sich jedoch vor Beginn der Arbeiten vergewissern, dass keine Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten – wie z. B. ein Vogelnest – zerstört wird.

Zuständig für die Einhaltung des Landschaftsgesetzes bzw. für die Erteilung von Ausnahmegenehmigungen ist die Untere Landschaftsbehörde beim Kreis Mettmann.

## 1.6.5 Kinderspielflächen

Beim Bau eines Gebäudes mit Wohnungen muss eine Spielfläche für Kleinkinder auf dem Grundstück bereitgestellt werden. Die Kinderspielplatzsatzung der Stadt Hilden mit ihren Anforderungen an Größe, Lage und Beschaffenheit ist zu beachten.

## 1.6.6 Abstellplätze

### 1.6.6.1 Kfz

Nach den baurechtlichen Vorschriften sind in ausreichender Anzahl Kfz-Stellplätze auf dem Baugrundstück nachzuweisen. Die genaue Anzahl hängt von dem zu errichtenden Gebäude ab und wird im Rahmen der Baugenehmigung festgelegt.

### 1.6.6.2 Fahrrad

Bei Mehrfamilienhäusern und gewerblichen Objekten werden nach den baurechtlichen Vorschriften auch Fahrradabstellanlagen gefordert. Auch bei Einfamilienhäusern sollte ein Abstellplatz für das Fahrrad in der Planung berücksichtigt werden.

## 1.6.7 Arbeitsstätten

Wer im Rahmen eines gewerblichen Betriebes Arbeitnehmerinnen oder Arbeitnehmer beschäftigt, muss die Bestimmungen der Arbeitsstättenverordnung und der ergänzenden Arbeitsstättenrichtlinien (z. B. Verkehrs- und Rettungswege, Brandschutz) beachten. Viele dieser Regelungen sind bereits beim Bau zu berücksichtigen.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens wird, soweit es sich nicht um einfache Standardfälle handelt, das Staatliche Amt für Arbeitsschutz beteiligt.

## 1.6.8 Immissionsschutz

Die Errichtung und die Änderung von größeren gewerblichen oder von industriellen Anlagen, die in besonderem Maße geeignet sind, schädliche Umwelteinwirkungen hervorzurufen oder die Allgemeinheit erheblich zu benachteiligen, bedürfen einer Genehmigung nach den Vorschriften des Bundesimmissionsschutzgesetzes.





## 2. Verfahrensarten



Wenn die Vorstellungen zu einem Bauvorhaben und die rechtlichen Rahmenbedingungen geklärt wurden, stellt sich die Frage, in welcher Verfahrensart das geplante Bauvorhaben durch die Untere Bauaufsichtsbehörde zu prüfen ist.

Als Bauvorhaben ist dabei nicht nur die Errichtung eines neuen Gebäudes zu sehen. Auch Anbauten, etwa für einen Wintergarten, oder größere Umbauten sowie Nutzungsänderungen (z. B. Umwandlung einer Wohnung in eine Büroeinheit oder der Ausbau eines bisher ungenutzten Dachgeschosses zu Wohnzwecken) und die Errichtung sonstiger baulicher Anlagen (z. B. Lüftungsanlagen) zählen hierzu.

Bei allen Bauvorhaben – auch den genehmigungsfreien – sind die Anforderungen des öffentlichen Baurechtes einzuhalten. Für gesetzlich festgelegte Bereiche müssen zudem Nachweise staatlich anerkannter Sachverständiger vorgelegt werden.

Das Baugenehmigungsverfahren beginnt mit dem Einreichen des Bauantrages bei der Unteren Bauaufsichtsbehörde und endet im Regelfall mit der Erteilung der Baugenehmigung. Wenn für ein Vorhaben ein vereinfachtes oder Regel-Genehmigungsverfahren erforderlich ist, läuft dieses entsprechend der nachfolgenden Darstellung ab.

### 2.1 Vereinfachtes Genehmigungsverfahren

Das vereinfachte Genehmigungsverfahren findet Anwendung auf alle genehmigungspflichtigen baulichen Anlagen mit Ausnahme der „großen“ Sonderbauten (z. B. Schulen, Krankenhäuser), bei denen in einem Regelgenehmigungsverfahren die Übereinstimmung mit allen baurechtlichen Vorschriften durch die Untere Bauaufsichtsbehörde geprüft wird.

Im vereinfachten Genehmigungsverfahren beschränkt sich die Prüfung auf:

- die Vereinbarkeit mit dem Planungsrecht
- die Einhaltung der örtlichen Bauvorschriften
- die Erschließung
- die Einhaltung von Abstandsflächen
- die Gemeinschaftsanlagen
- den Nachweis von Garagen und Stellplätzen

Spätestens bei Baubeginn sind der Unteren Bauaufsichtsbehörde nachfolgend aufgeführte Nachweise von staatlich anerkannten Sachverständigen vorzulegen:

- aufgestellte oder geprüfte Schall- und Wärmeschutznachweise
- geprüfter Standsicherheitsnachweis
- Nachweis, dass das Bauvorhaben die Anforderungen des Brandschutzes erfüllt (nur bei Wohngebäuden mittlerer Höhe).

### Ansprechpartner:

Herr Trapp  
Sachgebietsleitung  
Tel. 72-442

Frau Herzfeld  
(Denkmalschutz/  
Innenstadt)  
Tel. 72-428

Herr Kunkel  
(Süd-West)  
Tel. 72-447

Herr Jonientz  
(Nord-Ost)  
Tel. 72-444

Frau Erdmann  
(Süd-Ost)  
Tel. 72-443





## 2. Verfahrensarten

### 2.2 Genehmigungsfreistellung für Wohngebäude, Stellplätze und Garagen

Wenn ein Baugrundstück im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes liegt und dort Wohngebäude, Stellplätze oder Garagen errichtet werden sollen, kommt eventuell auch die Genehmigungsfreistellung in Betracht, die möglich ist für

- Wohngebäude bis zur Hochhausgrenze (der Fußboden des höchstgelegenen Aufenthaltsraums liegt weniger als 22 m über Gelände),
- zu diesen Gebäuden gehörende Garagen, die kleiner sind als 1000 m<sup>2</sup> und
- Nebengebäude (z. B. Abstellschuppen) und Nebenanlagen (z. B. Gartenmauern oder Terrassen).

Bei den freigestellten Vorhaben sind folgende Unterlagen (= Bauvorlagen) einzureichen:

- Antragsvordruck mit Angabe des Vorhabens
- Lageplan mit allen erforderlichen Angaben
- Berechnung des Maßes der baulichen Nutzung
- Bauzeichnungen (Grundrisse, Schnitte, Ansichten)
- Erhebungsbogen zur Statistik

Sachliche Gründe für die Durchführung eines „ordentlichen“ Genehmigungsverfahrens sind u. a. neue stadtplanerische Zielsetzungen für das Gebiet, Abstimmungsbedarf in Fragen des Denkmalschutzes, umweltrelevante Fragen und alle Zweifelfälle aufgrund unklarer Bauvorlagen.

Wenn eine Bauherrin oder ein Bauherr ein Vorhaben unter diesen Voraussetzungen errichten möchte, sollte folgendermaßen vorgegangen werden:

- Beauftragung einer/s bauvorlagenberechtigten Entwurfsverfassers/in mit dem Hinweis, dass genehmigungsfrei gebaut werden soll.
- Prüfung und Einholung der ggf. anderen behördlichen Genehmigungen (z. B. Denkmalrecht) und Erlaubnisse (z. B. nach Wasserrecht bei Vorhaben in Wasserschutzzonen) vor Baubeginn. Um Unklarheiten zu vermeiden, sollten die entsprechenden Nachweise bereits den Bauvorlagen beigelegt werden.

Der Entwurf muss in Form der Bauvorlagen bei der Unteren Bauaufsichtsbehörde der Stadt Hilden eingereicht werden. Es erfolgt

eine Eingangsbestätigung. Mit dem Bau kann dann einen Monat nach Zugang der Eingangsbestätigung begonnen werden, sofern keine gegenteilige Mitteilung erfolgt. Sollten erforderliche behördliche Unterlagen nicht beigelegt sein, ist der Beginn der Bauarbeiten nicht zulässig. Schlimmstenfalls muss ein solcher Bau stillgelegt werden.

Die Untere Bauaufsichtsbehörde der Stadt Hilden sichtet die Unterlagen auf offensichtliche Mängel. Die Sichtung ist nicht mit der Prüfung in einem Baugenehmigungsverfahren zu vergleichen.

Sofern bei der Durchsicht keine groben Abweichungen vom Baurecht festgestellt wurden und die anzufragenden Ämter keine Gründe vortragen, die ein Baugenehmigungsverfahren erforderlich machen, kann das Bauvorhaben genehmigungsfrei errichtet werden. Auf besonderen Antrag wird hierüber eine schriftliche Bestätigung ausgestellt (gebührenpflichtig).

Vor Baubeginn hat die Bauherrin oder der Bauherr die Eigentümer/innen der angrenzenden Grundstücke von dem Vorhaben zu unterrichten. Der Baubeginn ist der Unteren Bauaufsichtsbehörde eine Woche vorher schriftlich anzuzeigen.

### 2.3 Genehmigungsfreie Bauvorhaben und haustechnische Anlagen

Zahlreiche kleine Gebäude oder bauliche Anlagen wie z. B. Gartenlauben bis 30 Kubikmeter Rauminhalt oder auch kleinere Änderungen bestehender Gebäude sind gänzlich genehmigungsfrei und im Einzelnen in der BauO NRW aufgeführt. Es ist also kein Verwaltungsverfahren erforderlich. Die inhaltlichen Anforderungen des Baurechts gelten aber auch für solche Vorhaben. Beachten Sie insbesondere etwaige Festsetzungen des Bebauungsplanes und die Abstandsflächenregelungen.

Es empfiehlt sich jedoch in jedem Falle vor Aufgreifen jeglicher Maßnahmen die Möglichkeit der Bauberatung bei der Unteren Bauaufsichtsbehörde der Stadt Hilden wahrzunehmen und sich über die einzelnen Möglichkeiten zu erkundigen.

Haustechnische Anlagen wie Heizungs-, Wasserversorgungs- und Abwasseranlagen können ebenfalls ohne bauaufsichtliches Verfahren errichtet werden. Vor Inbetriebnahme muss jedoch vom/von der Fachmann/Fachfrau bescheinigt werden, dass die Anlagen den öffentlich-rechtlichen Vorschriften entsprechen.

# 3. Der Bauantrag und die Bauvorlagen



Für alle Bauvorlagen müssen die vom Fachministerium herausgegebenen amtlichen Formulare benutzt werden (Bauantrag, Antrag auf Vorbescheid, Bauantrag für Werbeanlage, Abbruchartrag, Baubeschreibung, Betriebsbeschreibung). Diese stehen bei der Unteren Bauaufsichtsbehörde oder zum Abruf im Internet ([www.hildes.de/Bauen/Bauaufsicht/Formulare](http://www.hildes.de/Bauen/Bauaufsicht/Formulare)) bereit.

Das Antragsformular ist unterschrieben in zweifacher, bei gewerblichen Anlagen in vierfacher Ausfertigung bei der Unteren Bauaufsichtsbehörde einzureichen. Sind mehrere Personen Bauherren, ist die Benennung einer oder eines Bevollmächtigten gesetzlich vorgeschrieben.

Die/der Entwurfsverfasser/in stellt die notwendigen Bauvorlagen zusammen. Weil diese die Grundlage der behördlichen Entscheidung bildet, sind vollständige und richtig zusammengestellte Bauvorlagen eine sehr wichtige Voraussetzung für ein reibungsloses und möglichst kurzes Baugenehmigungsverfahren.

Die Untere Bauaufsichtsbehörde hat gemäß den gesetzlichen Vorschriften die Verpflichtung den Bauantrag zurückzuweisen, wenn die Bauvorlagen unvollständig sind oder erhebliche Mängel aufweisen und somit kein ordentliches Baugenehmigungsverfahren ermöglichen.

Der Umfang der notwendigen Bauvorlagen ist abhängig vom Prüfverfahren und der Art

der beantragten Baumaßnahme und ergibt sich aus der Verordnung über bautechnische Prüfungen.

### 3.1 Behandlung des Antrages durch die Untere Bauaufsichtsbehörde

Ziel des Gesetzgebers und der Verwaltung ist es, die bauaufsichtlichen Verfahren möglichst reibungslos, zügig und für die/den Bürger/in verständlich durchzuführen. In die Bauordnung wurden deshalb detaillierte Festlegungen aufgenommen, wie ein Bauantrag von den Behörden zu behandeln ist. Innerhalb einer Woche nach Eingang bei der Behörde ist zu prüfen, ob der Antrag vollständig ist und welche Ämter und Stellen im Genehmigungsverfahren beteiligt werden müssen bzw. welche Sachverständige im Verfahren herangezogen werden sollen. Die/der Antragsteller/in erhält eine schriftliche Eingangsbestätigung. Sofern es für die gleichzeitige Beteiligung mehrerer Stellen



**JAN LIS**  
GmbH & Co. KG Bauunternehmung

**Beckhauserstr. 11, 40699 Erkrath**  
**Tel.: 0 21 04 / 80 81 86**  
**Fax: 0 21 04 / 80 84 88**  
**Mobil: 01 63 / 47 87 318**  
**[www.bau-lis.de](http://www.bau-lis.de), E-Mail: [j.lis@bau-lis.de](mailto:j.lis@bau-lis.de)**

- Neubau
- Altbausanierung
- Betonsanierung
- Stahlbetonarbeiten
- Maurerarbeiten
- Trockenbauarbeiten
- Estricharbeiten
- Fliesenarbeiten
- Wärmedämmung
- Reparaturarbeiten

## 3. Der Bauantrag und die Bauvorlagen



erforderlich ist, werden mit der Eingangsbestätigung weitere Exemplare des Antrags angefordert. Im Interesse eines zügigen Verfahrens sollte einer solchen Nachforderung möglichst umgehend nachgekommen werden. Nur bei Mängeln, die in kürzester Zeit behoben werden können (z. B. bei fehlender Unterschrift) werden die Beteiligten aufgefordert, diese innerhalb einer Frist von zwei Wochen zu beheben. Ansonsten werden unvollständige Anträge gebührenpflichtig zurückgewiesen.

### Ansprechpartnerin:

Frau Vogels  
Sachgebietsleitung  
Vermessung  
Tel. 72-432

### 3.2 Beteiligungen

Nicht alle Fragestellungen können seitens der Unteren Bauaufsichtsbehörde der Stadt Hilden allein beantwortet werden. Vielfach müssen deshalb das Fachwissen anderer Ämter der Stadtverwaltung Hilden oder sonstiger Behörden zu Rate gezogen werden.

Bei einigen Arten von Bauvorhaben sind auch politische Gremien der kommunalen Stadtverwaltung zu beteiligen, so insbesondere auch der Stadtentwicklungsausschuss. Ihm werden Bauvorhaben von gesamtstädtischer Bedeutung vorgestellt. Eine Beteiligung des Ausschusses ist insbesondere erforderlich, wenn von einem rechtsverbind-

lichen Bebauungsplan abgewichen werden soll.

### 3.3 Dauer des Genehmigungsverfahrens

Die Dauer eines Genehmigungsverfahrens hängt von vielen verschiedenen Faktoren ab. So z. B., ob die Antragsunterlagen vollständig sind, ob Rechtsverstöße vorliegen, ob Stellplatzfragen vertraglich geregelt werden müssen etc. Es ist nicht möglich, die Dauer genau zu bestimmen. Jedoch kann durch Einreichen vollständiger Unterlagen ein wesentlicher Beitrag zur Beschleunigung geleistet werden.

### 3.4 Baubeschreibung und Betriebsbeschreibung

In der Baubeschreibung sind im Wesentlichen die zur Anwendung kommenden Baustoffe anzugeben. Auch die Nutzung des Bauvorhabens ist zu erläutern, soweit dies zur Beurteilung erforderlich ist und die notwendigen Angaben nicht in den Lageplan und die Bauzeichnungen aufgenommen werden können. Für gewerbliche Anlagen etc. werden gesonderte Bau- und Betriebsbeschreibungen verlangt. Diese müssen insbesondere alle für die Beurteilung des Arbeitsschutzes relevanten Angaben enthalten.

### 3.5 Lageplan

Der Lageplan muss die aktuelle Situation darstellen. Er ist auf der Grundlage der amtlichen Flurkarte zu erstellen. Dabei soll der Maßstab nicht kleiner als 1:500 sein. Falls besondere Grundstücksverhältnisse oder grenznahe Bebauung dies erforderlich machen, muss der Lageplan von einem/r öffentlich bestellten Vermessungsingenieur/in oder dem zuständigen Katasteramt angefertigt werden. Im Planungs- und Vermessungsamt der Stadt Hilden, Sachgebiet 61.2 – Vermessung –, helfen die Mitarbeiter/innen gerne weiter.

### 3.6 Bauzeichnungen

Bauzeichnungen müssen alle für eine Beurteilung wichtigen Angaben enthalten, insbesondere alle Grundrisse, Schnitte und Ansichten mit entsprechender Vermaßung. Im vereinfachten Genehmigungsverfahren können alle Angaben entfallen, die im bauaufsichtlichen Verfahren nicht überprüft werden müssen, z. B. die Angaben zum Brandverhalten der Baustoffe. Dies entbindet jedoch nicht von der Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften.



## 4. Die Baugenehmigung

### 4.1 Der Vorbescheid (Bauvoranfrage)

Vor Einreichen des eigentlichen Bauantrages kann zu Fragen des Bauvorhabens ein Antrag auf Vorbescheid (Bauvoranfrage) gestellt werden. Einzelfragen zu einem geplanten Bauvorhaben können somit bereits abschließend und verbindlich geklärt werden. Es empfiehlt sich einen Vorbescheid zu beantragen, wenn Fragen offen sind, an denen das gesamte Vorhaben scheitern könnte oder die zumindest erheblichen Einfluss auf die Planung haben.

Typischerweise geht es um die Frage der planungsrechtlichen Zulässigkeit. Denkbar sind jedoch auch Fragen aus allen baurechtlich relevanten Bereichen. Die Unterlagen müssen nur die für die Beantwortung der offenen Fragen notwendigen Angaben enthalten und sind deshalb oftmals weniger umfangreich als bei einem Bauantrag.

### 4.2 Teilbaugenehmigung

Vor der Zustellung der Baugenehmigung darf nicht mit den Bauarbeiten einschließlich des Baugrubenaushubs begonnen werden. Nur unter bestimmten Voraussetzungen ist es möglich, für bestimmte Teile auf schriftlichen Antrag eine Vorausgenehmigung als sogenannte „Teilbaugenehmigung“ zu erhalten. Damit können Bauarbeiten für die Baugrube, für einzelne Bauteile oder –abschnitte schon vor der Erteilung der Baugenehmigung schriftlich gestattet werden. Die Teilbaugenehmigung berechtigt aber nur zur Ausführung des festgelegten Teilbereichs.

### 4.3 Nachtragsgenehmigung

Bei geplanten Abweichungen von einer Baugenehmigung ist – vor Ausführung der Abweichung – eine Nachtragsgenehmigung (bei kleineren Abweichungen), bzw. eine neue Baugenehmigung (bei größeren Abweichungen) notwendig.

### 4.4 Abbruchgenehmigung

Genehmigungsfrei ist der Abbruch von Gebäuden bis zu 300 Kubikmetern Rauminhalt, von Mauern und Einfriedungen, von Schwimmbädern, Stellplätzen (soweit es sich nicht um sogenannte notwendige Stellplätze handelt) und ähnlichen untergeordneten baulichen Anlagen oder Gebäuden. Bei allen übrigen Gebäuden ist ein Abbruchantrag zu stellen.

Zusätzliche Besonderheiten gelten beim Abbruch von Wohngebäuden, gewerblich genutzten Räumen sowie für den Abbruch

besonders großer oder in Häuserzeilen stehender Gebäude.

Da bestehender Wohnraum nicht ersatzlos beseitigt werden darf, ist ein Antrag auf Erteilung einer Zweckentfremdungsgenehmigung zu stellen. Dies gilt auch für Nutzungsänderungen, d. h. wenn sie aus einer Wohnung ein Büro machen möchten. Für diese Genehmigung ist in den meisten Fällen der Nachweis zu führen, dass Ersatzwohnraum, z. B. durch den Neubau eines Wohnhauses geschaffen wird.

Der Abbruch von gewerblich genutzten Gebäuden erfordert in den meisten Fällen den Nachweis, dass weder das Gebäude selbst, noch das Erdreich durch Giftstoffe verunreinigt werden.

Ein Abbruch von großen Gebäuden oder Häusern in einer Häuserzeile erfordert meist die Vorlage einer Abbruch- oder Rückbaustatik. Vor Erteilung der Abbruchgenehmigung ist der Unteren Bauaufsichtsbehörde ein Abbruchunternehmen zu benennen, das die notwendige Sachkunde und Erfahrung auf den Gebieten Standsicherheit, Immissionschutz, Arbeitsschutz und Unfallverhütung für diese oft schwierigen und gefährlichen Arbeiten nachweisen kann.

### 4.5 Gültigkeitsdauer der Baugenehmigung und des Vorbescheides

Die Baugenehmigung und eine Teilbaugenehmigung erlöschen, wenn nicht innerhalb von drei Jahren nach Zustellung mit der Ausführung des Bauvorhabens begonnen oder aber die Bauausführung ein Jahr unterbrochen wurde.

Ein Vorbescheid gilt zwei Jahre.

Auf schriftlichen Antrag kann die Frist jedoch jeweils bis zu einem Jahr, auch rückwirkend, gebührenpflichtig verlängert werden. Sollten sich jedoch zwischenzeitlich die für das Vorhaben relevanten Vorschriften geändert haben, ist eine Verlängerung nur möglich, wenn das Vorhaben auch den neuen Anforderungen entspricht. Die Verlängerung einer einmal erloschenen Genehmigung oder eines Vorbescheides ist nicht möglich. In diesem Fall muss ein neuer Antrag gestellt werden.

### 4.6 Baugenehmigungsgebühren

Für die Erteilung einer Baugenehmigung werden ebenso wie für eine etwa erforderliche Bauüberwachung und Bauabnahme Gebühren nach der allgemeinen Verwaltungsgebührenordnung für das Land Nordrhein-Westfalen erhoben. Gebührenpflichtig ist auch die Ablehnung oder Zurückweisung eines (Bau-) Antrages.



## 5. Die Aufgaben der am Bau Beteiligten



anderen am Bau Beteiligten dafür verantwortlich, dass die öffentlich-rechtlichen Vorschriften eingehalten werden.

### 5.1 Die Bauherrin, der Bauherr

In der Regel sind die Bauarbeiten durch Fachunternehmen ausführen zu lassen. Die/der Bauherr/in hat zur Vorbereitung und Ausführung eines genehmigungsbedürftigen Bauvorhabens eine/n Entwurfsverfasser/in, eine/n Unternehmer/in und eine/n Bauleiter/in zu beauftragen. Dies gilt auch für Bauvorhaben, die von der Genehmigungspflicht freigestellt sind (siehe auch Ziffer 2.2 dieser Broschüre).

Die/der Bauherr/in hat gegenüber der Unteren Bauaufsichtsbehörde die nach den öffentlich-rechtlichen Vorschriften erforderlichen Anzeigen und Nachweise zu erbringen, soweit hierzu nicht die/der Bauleiter/in verpflichtet ist.

Bei technisch einfachen baulichen Anlagen sowie anderen Anlagen und Einrichtungen kann die Untere Bauaufsichtsbehörde darauf verzichten, dass ein/e Entwurfsverfasser/in und eine Bauleitung beauftragt werden. So kann z. B. bei Nutzungsänderungen ohne bauliche Veränderungen hierauf verzichtet werden, wenn die/der Antragsteller/in in der Lage ist, die erforderlichen Antragsunterlagen entsprechend der Bauprüfungsverord-

Bei der Errichtung, Änderung, Instandhaltung, Nutzungsänderung oder dem Abbruch baulicher Anlagen sind die/der Bauherr/in und im Rahmen ihres Wirkungskreises die

Erfahrene Fachbetriebe

**ERFAHRUNG IST ALLES!**  
**Wir arbeiten damit!**

**Nie mehr Hitzestau!**

**SÖNNERANDA**

**WINTERGARTEN MIT  
elektr. 213 DACHÖFFNUNG.**

**VERANDA  
Reiner Ingwer**

**ACHTUNG!**  
**Preiswerte  
Terrassen-  
dächer  
aus Holz  
oder Alu**



[www.verandatec.de](http://www.verandatec.de)

Die Markise von Weiner  
m. 7 Jahre Garantie

40789 Monheim  
Opladener Str. 138

Info-Ruf: 0 21 31/66 65 88  
0 21 73/ 5 12 12



**renofirm**  
Haus und Garten

**Raumausstattungen  
Renovierungen  
Bodenlegerei  
Modernisierungen**

#### Tapezieren, Anstreichen, Fassadenbeschichtung

Warum selbst mit Rauhfaser, Tapete und Anstrich quälen? Wir übernehmen das für Sie!

#### Parkett- und Laminatböden

Verlegung von Parkett- und Laminatböden sowie Wand- und Deckenverkleidungen.

#### Feuchtigkeitsmessung, Raumklimabestimmung, Schimmelentfernung

Haben Sie feuchte Wände oder sogar Schimmel? Wir kümmern uns darum.



**Kompetenz, Sicherheit und Qualitäts-  
garantie zu günstigen Preisen**

Ihr Ansprechpartner Frank Donath

**Telefon: 02173 1 69 96 69**

Mobil: 0178 4050307 · E-Mail: [renofirm@web.de](mailto:renofirm@web.de)

Wir freuen uns, wenn wir Ihnen behilflich sein können.



**HUTMACHER**  
Hans-Peter Hutmacher KG

---

**Straßen- und Kanalbau**

---

Dormagener Straße 42  
40221 Düsseldorf

Fon (0211) 1 59 67 84  
Fax (0211) 1 68 21 37

E-Mail [info@hp-hutmacher.de](mailto:info@hp-hutmacher.de)  
Internet [www.hp-hutmacher.de](http://www.hp-hutmacher.de)



**1a Fußboden**  
Golla

**Holz · Teppich · PVC · Laminat**

Tel.: 02103 / 97 81 16 Porscheweg 6  
Fax: 02103 / 97 81 15 40721 Hilden

Handy: 0172 / 2 10 77 20 [info@1a-fussboden.de](mailto:info@1a-fussboden.de)

An der Gabelung 4, 40721 Hilden  
Telefon: 02103 / 49 35 010  
Handy: 0173 / 52 17 932  
E-mail: [gerd\\_essers@ish.de](mailto:gerd_essers@ish.de)



**NOTDIENST & Termine  
nach FEIERABEND**

- Kundendienst im Sanitär- und Heizungsbau
- Badsanierung
- Wartungsarbeiten von Gas- und Ölkesselanlagen
- Rohrreinigung
- Wartung von Gasthermen

## Wir freuen uns ...

... für Sie in Hilden an einer zuverlässigen Wasserversorgung und einer gesicherten Gas-/Elektroversorgung zu arbeiten.

Mit zuverlässigem Personal und modernsten Geräten führen wir für Sie u. a. folgende Arbeiten aus:

- Dichtheitsprüfungen von Hausanschlüssen
- Kanalsanierung
- Straßenbau / Oberflächenarbeiten
- Einbau von zusätzlichen Anlagenerdern
- Industrieplanung
- Anlagenbau
- Edelstahlverarbeitung
- Formteilmontage
- und vieles mehr

**Wir freuen uns für Sie da zu sein!**



**Heinrich Scheven**



Max-Planck-Str. 77 · 40699 Erkrath · Postfach 32 36 · 40682 Erkrath · Tel. (02104) 49 05-0  
Fax 49 05-20 · E-Mail: [info@scheven-industries.de](mailto:info@scheven-industries.de) · Internet: [www.scheven-industries.de](http://www.scheven-industries.de)





# KIMOTEC

Industrie- und Garagentore

**VERKAUF • MONTAGE • SERVICE**

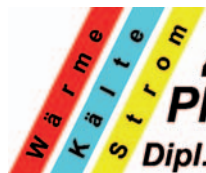
Altes Tor raus und neues Tor rein, alles an einem Tag!  
Ob Rolltor, Schwingtor oder Sektionaltor, wir beraten Sie gern.

**Elektroantrieb? ... auch ohne Steckdose ... Kein Problem!**

Ob Netz-, Akku- oder Solartechnik, wir bieten Ihnen eine ideale Lösung!



Zur Verlach 25 b \* 40723 Hilden \* Tel.: 0 21 03/330 222  
[www.kimotec.de](http://www.kimotec.de)



# ZAWAKAS

Planung und Beratung

Dipl.- Ing. H.- W. Zapadtko VDI, DKV

Bahnstr. 17, 40699 Erkrath

Telefon (02 11) 900 34 40

Telefax (02 11) 900 34 41

[info@zawakas.de](mailto:info@zawakas.de) · [www.zawakas.de](http://www.zawakas.de)

Planungsleistung nach

HOAI Phase 1 – 9

Energieberatung

Energiepass

Unser Wissen – Ihr Vorteil

## Dachdecker und Zimmerei



# Rheindach®

*Wer sonst!®*

**Meisterlich bedacht –  
wähle 5x die Acht**

**0 21 03 / 88 88 8**

Mühlenbachweg 4

40724 Hilden

[www.rheindach.de](http://www.rheindach.de)

E-Mail: [rheindach@t-online.de](mailto:rheindach@t-online.de)

architekturbüro | merle

**Wolfgang Merle Architekt BDB**

Planung + Bauleitung. Energieberatung BAFA

Niedenstraße 58

40721 Hilden

[www.merle.mobi](http://www.merle.mobi)

T. 02103 - 50 70 80

F. 02103 - 50 70 77

[merle@merle.mobi](mailto:merle@merle.mobi)

**elektro wakan**  
ELEKTROINSTALLATIONEN UND KUNDENDIENST

**MEISTERBETRIEB**

Wachtelstraße 11

40789 Monheim am Rhein

Telefon 0 21 73 / 5 51 70

Mobil 0171 / 313 72 42

Telefax 0 21 73 / 3 22 76

**Gebäude-Technik**

# LANGE GmbH

- **Elektro**
- **Sanitär**
- **Heizung**
- **Klima**

Niedenstraße 8

40721 Hilden

Telefon: 0 21 03 / 58 27 18

Telefax: 0 21 03 / 58 27 19

[www.gebaeudetechnik-lange.de](http://www.gebaeudetechnik-lange.de)



- Büro-Reinigung
- Fenster-Reinigung
- Treppenhaus-Reinigung
- und vieles mehr ...

*Nicht nur sauber,  
sondern picobello!*

Gabriele-Münter-Hof 2 · 40724 Hilden

tel. 02103 – 29 69 00 · fax 02103 – 89 79 35

mobil 0179 – 466 02 51

[www.picobelloteam.de](http://www.picobelloteam.de) · [info@picobelloteam.de](mailto:info@picobelloteam.de)

nung selbst zu erstellen. Bei Bauarbeiten, die in Eigenarbeit oder Nachbarschaftshilfe ausgeführt werden, ist die Beauftragung eines Unternehmens nicht erforderlich, wenn dabei genügend Fachkräfte mit der nötigen Sachkunde, Erfahrung und Zuverlässigkeit mitwirken. Genehmigungsbedürftige Abbrucharbeiten dürfen nicht in Eigenregie oder Nachbarschaftshilfe ausgeführt werden.

Sind die beauftragten Personen für ihre Aufgabe nach Sachkunde und Erfahrung nicht geeignet, so kann die Untere Bauaufsichtsbehörde vor und während der Bauausführung verlangen, dass ungeeignete Beauftragte durch geeignete ersetzt oder Sachverständige beauftragt werden. Die Bauaufsichtsbehörde kann die Bauarbeiten einstellen lassen, bis geeignete Beauftragte oder Sachverständige beauftragt sind.

Die/der Bauherr/in hat vor Baubeginn die Namen der Bauleitung und Fachbauleitung sowie einen Wechsel dieser Personen während der Bauausführung mitzuteilen. Die Untere Bauaufsichtsbehörde kann verlangen, dass für bestimmte Arbeiten die Unternehmen namhaft gemacht werden. Auch ein Wechsel der Bauherrin/des Bauherrn, ist der Unteren Bauaufsichtsbehörde schriftlich mitzuteilen.



## 5.2 Die Entwurfsverfasserin, der Entwurfsverfasser

Die/der Entwurfsverfasser/in tragen die Verantwortung für die Brauchbarkeit und Vollständigkeit des Entwurfs. Sie schulden der Bauherrin/dem Bauherrn einen genehmigungsfähigen Bauantrag und sind auch verantwortlich für das ordnungsgemäße Zusammenwirken aller Fachplanungen für z. B. Statik und Haustechnik.

Die/der Entwurfsverfasser/in für den Neu- oder Umbau eines Gebäudes muss bauvorlageberechtigt sein.

Ausgenommen sind hiervon Garagen und überdachte Stellplätze bis 100 m<sup>2</sup> sowie andere untergeordnete Gebäude.

## 5.3 Die Unternehmerin oder der Unternehmer

Die/der Unternehmer/in ist verantwortlich für die ordnungsgemäße Ausführung der übernommenen Arbeiten, die entsprechend

den genehmigten Bauvorlagen und nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik auszuführen sind.

## 5.4 Die Bauleiterin oder der Bauleiter

Die Bauleitung hat darüber zu wachen, dass die Baumaßnahme entsprechend dem öffentlichen Recht, insbesondere den allgemeinen Regeln der Technik und den genehmigten Bauvorlagen ausgeführt wird.

Dazu gehört insbesondere die Sorge für den sicheren bautechnischen Betrieb der Baustelle. Die Bauleitung ist der Unteren Bauaufsichtsbehörde vor Beginn der Baumaßnahme zu benennen.

## 5.5 Weitere Fachleute

Weitere Fachleute sind immer dann zu beauftragen, wenn spezielle Fachkenntnisse für ein Vorhaben erforderlich sind. Dies kann



## 5. Die Aufgaben der am Bau Beteiligten

z. B. ein/e Statiker/in für die Berechnung der Standsicherheit, ein/e öffentlich bestellte/r Vermessungsingenieur/in für den Lageplan eines Neubaus auf einem Grundstück in schwierigem Gelände oder ein/e Bauphysiker/in für die Sanierung eines Altbaus sein.

### 5.6 Staatlich anerkannte Sachverständige

Staatlich anerkannte Sachverständige übernehmen in eigener Verantwortung einige Aufgaben, die bisher von der Unteren Bauaufsichtsbehörde wahrgenommen wurden. Sie werden von der Bauherrin oder dem Bauherrn beauftragt. Die Ergebnisse ihrer Arbeit werden von der Unteren Bauaufsichtsbehörde nicht überprüft, es sei denn, es ist gesetzlich vorgeschrieben.

Sachverständige für die Standsicherheit oder den Brandschutz überprüfen die von der Statikaufsteller/in, Architekt/in bzw. Fachgutachter/in vorgelegten Nachweise.

Für diese sicherheitsrelevanten Fragen gilt quasi das „Vieraugenprinzip“.

Sachverständige können die erforderlichen Nachweise selbst aufstellen, ohne dass diese dann noch von anderen Sachverständigen überprüft werden müssen, so z. B. für den Schall- oder Wärmeschutz.

Für die Prüfung des notwendigen Standsicherheitsnachweises und die Überwachung der entsprechenden Bauausführung, hat die Bauherrin oder der Bauherr eine/n staatlich anerkannte Sachverständige/n zu beauftragen.

# WRUCK

ROLLADEN-  
UND JALOUSIENBAU

<ul style="list-style-type: none"> <li> REPARATUREN</li> <li> RAFFSTORE</li> <li> JALOUSIEN</li> <li> MARKISEN</li> <li> ROLLADEN</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li> ROLLTORE</li> <li> INSEKTENSCHUTZ</li> <li> FALTSTORES</li> <li> ROLLOS</li> <li> FLÄCHENVORHÄNGE</li> </ul>
--	--

ÖFFNUNGSZEITEN: Mo., Di., Mi., Fr. 9 – 13 UHR  
Do. 9 – 19 UHR  
Sa. 9 – 13 UHR

AUSSTELLUNG  
NEUER MARKT 27-29, 42781 HAAN  
UND TERMINE NACH VEREINBARUNG  
BÜRO TEL. 0 21 29/56 68 82, FAX 56 68 83

ALLES AUS EINER HAND  
— VON DER PLANUNG BIS ZUR AUSFÜHRUNG —  
[WWW.SONNENSCHUTZ-WRUCK.DE](http://WWW.SONNENSCHUTZ-WRUCK.DE) · [FIRMAWRUCK@ARCOR.DE](mailto:FIRMAWRUCK@ARCOR.DE)

PORTUGALL <sup>G</sup><sub>M</sub><sub>B</sub><sub>H</sub>

ROLLADEN · MARKISEN · JALOUSIEN

NEUANFERTIGUNGEN UND REPARATUREN

Elektrisch geht's bequemer.

Antriebe und Rolladensteuerungen – kinderleicht zu bedienen.

Auch nachträglich Einbau ist völlig unproblematisch.

40724 Hilden • Mühle 3  
40706 Hilden • Postfach 632

Telefon: 0 21 03/83 84  
Fax: 0 21 03/6 65 14

[www.rolladen-portugall.de](http://www.rolladen-portugall.de)  
[info@rolladen-portugall.de](mailto:info@rolladen-portugall.de)



## individuell geplant – individuell erlebt.

Einfach eintauchen und wohlfühlen.

Wünschen Sie sich auch einen Ort, an dem Sie an heißen Tagen im frischen Nass baden können und wo jeder Tag zum Urlaub wird? Ihr Garten ist ein solcher Ort. Körper und Geist mit Wasserquellen in Einklang bringen. Pool, Whirlpool oder Schwimmteich eingebettet in die Gartengestaltung – ein

neuer Lebensstil. Genießen Sie das weiche kristallklare Wasser, den Lebensraum im Freien... Im Winter mit Poolhallen und entsprechender Wärmetechnik – ein ganzjähriges Erlebnis.

Vereinbaren Sie Ihren persönlichen Besichtigungstermin in unserem Ausstellungsgarten – zum Inspirieren und Testen.



**Garten neu erleben.** In Ihrem ganz persönlichen Stil. Ob ein moderner Garten im puristischen Design, mit asiatischem Flair oder ein romantisch mediterraner Zaubergarten. Ihre Individualität sollte sich auch im Garten widerspiegeln.

Am Hang 15  
40789 Monheim am Rhein  
Tel. (02173) 3 33 00  
Fax (02173) 3 33 99  
buero@gartengestaltung  
-schneider.de



[www.gartengestaltung-schneider.de](http://www.gartengestaltung-schneider.de) · [www.garten-und-pool.de](http://www.garten-und-pool.de)



Ihre Stadt. Ihr Leben.  
Ihre Seite.

[www.alles-deutschland.de](http://www.alles-deutschland.de)

Konzerte, Ausstellungen, Sportveranstaltungen, Restaurants **Alle** Biergärten, Bringdienste, Sportstudios, Kartbahnen **Infos** Schwimmbäder, Saunen, Vereine **über** Hotels, Campingplätze, Ferienwohnungen, Museen **Ihre** Theater, Stadtpläne, Wetter **Stadt** Routenplaner, Radarfallen, Fabrikverkäufe, Immobilien, Jobs ...

# SHB

HAUSTECHNIK  
HILDEN GMBH

SANITÄR  
HEIZUNG  
24 h NOTDIENST

40723 Hilden  
Verbindungsstraße 27

**Büro & Notdienst**  
**0 21 03 / 4 33 76**

## 6. Baubeginn

### 6.1 Baubeginnanzeige

Der Baubeginn der Baumaßnahme muss der Unteren Bauaufsichtsbehörde mindestens eine Woche vorher schriftlich mitgeteilt werden. Die genehmigten Bauvorlagen müssen stets auf der Baustelle vorliegen und den Mitarbeiter/innen der Unteren Bauaufsichtsbehörde auf Verlangen zur Kontrolle zur Verfügung gestellt werden. Mitarbeiter/innen der Unteren Bauaufsichtsbehörde sind grundsätzlich berechtigt, die Baustelle zu betreten.

### 6.2 Bauüberwachung bei genehmigungsbedürftigen Vorhaben

Bauaufsichtlich genehmigte Bauvorhaben werden während der Bauzeit durch die Untere Bauaufsichtsbehörde überwacht. Umfang und Intensität dieser Überwachung richten sich nach der jeweiligen Verfahrensart im Baugenehmigungsverfahren und der Art des Bauvorhabens.

Die Fertigstellung des Rohbaus und die abschließende Fertigstellung des Gebäudes müssen wie der Baubeginn eine Woche vorher schriftlich angezeigt werden. Im Regelfall wird die Untere Bauaufsichtsbehörde daraufhin eine gebührenpflichtige Bauzustandsbesichtigung durchführen, die sog.

Rohbauabnahme bzw. die Schlussabnahme. Bei Vorhaben, über die im vereinfachten Genehmigungsverfahren entschieden wurde, kann auf die Besichtigung verzichtet werden. Über das Ergebnis einer durchgeführten Besichtigung erhält die/der Bauherr/in eine Bescheinigung.

Zur Rohbauabnahme muss die Bescheinigung der/des staatlich anerkannten Sachverständigen für Standsicherheit über die ordnungsgemäße Ausführung der tragenden Bauteile vorliegen.

Zur Schlussabnahme müssen

- die Hausnummer,
- bei größeren Gebäuden die Bezeichnung der verschiedenen Treppenträume,
- die Beschilderung der Rettungswege und
- die erforderlichen Feuerlöscher angebracht sein.

Zum Zeitpunkt der Fertigstellung eines Gebäudes müssen die darin vorhandenen technischen Anlagen und Einrichtungen ordnungsgemäß ausgeführt und betriebsbereit sein. Dies muss je nach Bedeutung und Gefahrenpotential entweder vom/von der Unternehmer/in selbst bescheinigt bzw. von staatlich anerkannten Sachverständigen, in einigen Fällen von Sachkundigen, geprüft werden. Die genauen Anforderungen ergeben sich aus der Baugenehmigung.





## 7. Verstöße gegen das öffentliche Baurecht/Ordnungswidrigkeiten

Die Untere Bauaufsichtsbehörde hat die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften zu überwachen. Verstöße wie z. B. Bauen ohne oder auch abweichend von der Baugenehmigung können als Ordnungswidrigkeit und mit einer Geldbuße bis zu 250.000 € geahndet werden.

Verstöße gegen das öffentliche Baurecht, die mit einer Gefährdung von Leib und Leben eines Anderen verbunden sind, gelten als Straftat nach dem Strafgesetzbuch.

Dieses Verfahren ersetzt natürlich nicht die fehlende Baugenehmigung bzw. die Änderung der vorliegenden Baugenehmigung. Sollte das Vorhaben mit den öffentlich-rechtlichen Vorschriften nicht vereinbar sein,

muss die/der Bauherr/in zuzüglich zur Geldbuße die rechtswidrigen Bauteile entfernen oder ändern.

Zu diesem Aufgabenbereich der Unteren Bauaufsichtsbehörde zählt auch die Bearbeitung evtl. gebührenpflichtiger Anfragen und Beschwerden, wenn von einem Dritten ein Interesse an einer Überprüfung von baulichen Anlagen, Nutzungen oder Bauarbeiten besteht. Ab 2010 können die Beschwerden und Anfragen per Internet gemeldet werden. Sofern kein Verstoß gegen geltende baurechtliche Vorschriften festgestellt werden sollte, wird je nach Arbeitsaufwand der Unteren Bauaufsichtsbehörde eine Gebühr im Kostenrahmen von 50,00 € bis 500,00 € in Rechnung gestellt.

### **Ansprechpartner:**

Frau Kante  
Tel. 72-411

Herr Hartmann  
Tel. 72-449

## 8. Privatrechtliche Vorschriften

Neben den beschriebenen Materien des sog. öffentlichen Rechts gibt es noch privatrechtliche Vorschriften, die bei der Durchführung von Bauvorhaben einzuhalten sind. Dazu gehören neben dem Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB) vor allem das Nachbarrechtsgesetz und das Wohnungseigentumsgesetz. Da Baugenehmigungen unbeschadet privater Rechte Dritter erteilt werden, liegt die Einhaltung solcher Vorschriften ausschließlich im Verantwortungsbereich der Bauherrin oder des Bauherrn.

Forderungen aus privatrechtlichen Vorschriften wie dem Nachbarrechtsgesetz und Wohnungseigentumsgesetz können zudem nur auf dem zivilen Rechtsweg eingeholt werden und fallen nicht in den Zuständigkeitsbereich der Unteren Bauaufsichtsbehörde.





## 9. Das Klageverfahren

### 9.1 Klage der Bauherrin, des Bauherrn

Jeder Bescheid der Unteren Bauaufsichtsbehörde (Baugenehmigung, Vorbescheid, Ablehnungsbescheid, etc.) und jede Verfügung enthält eine Rechtsmittelbelehrung.

Durch die Bürokratieabbaugesetze I und II ist das bisher einer Klage vorgeschaltete Widerspruchsverfahren abgeschafft worden. Innerhalb eines Monats nach Zustellung kann Klage gegen den Bescheid, aber auch gegen einzelne Bedingungen oder Auflagen, erhoben werden.

Zur Vermeidung unnötiger Kosten empfiehlt es sich, sich vor Erhebung einer Klage zunächst mit der Unteren Bauaufsichtsbehörde in Verbindung zu setzen. Etwaige Unstimmigkeiten könnten somit bereits im Vorfeld einer Klage behoben werden. Die Klagefrist von einem Monat wird durch ein solches Gespräch nicht verlängert.

Die Klage kann beim Verwaltungsgericht in 40213 Düsseldorf, Bastionstraße 39, schriftlich oder zur Niederschrift in der Geschäftsstelle des Gerichtes erhoben werden. Die Klage muss Kläger/in, Beklagte/n und den Streitgegenstand bezeichnen und soll einen bestimmten Antrag enthalten. Die zur Be-

gründung dienenden Tatsachen und Beweismittel sollen angegeben, der angefochtene Bescheid soll in Urschrift oder in Abschrift beigelegt werden. Der Klage und allen Schriftsätzen sollen Abschriften für die übrigen Beteiligten beigelegt werden.

### 9.2 Klage eines Dritten (Nachbarklage)

Die Klage einer Nachbarin oder eines Nachbarn gegen eine Baugenehmigung wird als sog. Klage einer oder eines Dritten (vor dem Bürokratieabbaugesetz I und II Drittwiderspruch) in einem entsprechenden Verfahren bearbeitet. Eine Nachbarklage hat keine aufschiebende Wirkung, d. h., die Klage löst zunächst keinen durch die Untere Bauaufsichtsbehörde zu veranlassenden Baustopp aus. Sofern die/der klagende Nachbar/in den Fortgang der Baumaßnahme verhindern will, kann ein entsprechender Antrag sowohl bei der Unteren Bauaufsichtsbehörde, als auch beim Verwaltungsgericht in Düsseldorf gestellt werden. Sofern eine der genannten Institutionen diesem Antrag stattgibt, ruht die Baustelle. Im anschließenden Hauptverfahren wird dann abschließend über die Rechtmäßigkeit der erteilten Baugenehmigung entschieden.

## 10. Hausaktenarchiv

### Ansprechpartner:

Herr Hillebrand  
Tel. 72-448



Die Untere Bauaufsichtsbehörde der Stadt Hilden archiviert sämtliche abgeschlossene Vorgänge, d. h. Bauakten sowie sonstige Verfahrensakten. Da das gesamte Archiv der Bauaufsicht 1968 aufgrund eines Brandes vernichtet wurde, verfügt die Bauaufsicht lediglich über Bauakten von 1968 bis heute.

Eigentümer/innen oder Bevollmächtigte, aber auch sonstige nachweislich Berechtigte haben das Recht auf Akteneinsicht. Weiterhin besteht die Möglichkeit, gegen Erhebung von Gebühren Kopien der Vorgänge erstellen zu lassen.

Ab 2010 wird die Möglichkeit bestehen, die Akteneinsicht per Internet zu beantragen.

# 11. Barrierefreier Wohnungsbau – Bauen für Alle

Barrieren und Hindernisse sind in unserem Alltag für viele Menschen in unterschiedlicher Weise vorhanden.

Dies trifft auf Menschen zu, die auf einen Rollstuhl angewiesen sind, aber genauso auf die Frau mit einem Kinderwagen oder den sehbehinderten Menschen, der verzweifelt nach einem für ihn lesbaren Hinweisschild sucht.

Auch die eigene Wohnung kann zur Falle werden. Jeder Mensch kann durch einen Unfall oder durch Gebrechen im Alter gezwungen sein, mit Körperbehinderungen umgehen zu müssen.

Alle haben eins gemeinsam: Sie möchten ein eigenständiges, möglichst „normales“ Leben führen.

Das zum 01.01.2004 in Kraft getretene Behindertengleichstellungsgesetz des Landes Nordrhein-Westfalen (BGG NRW) hat eine im Wesentlichen gleichlautende Definition.

Diese Gesetze verpflichten den Bund, die Länder und die Kommunen zur barrierefreien Gestaltung baulicher Anlagen.

Die rechtliche Grundlage für barrierefreies Bauen im öffentlichen Bereich und im Wohnungsbau findet sich in § 55 und 49 Abs. 2 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) wieder.

## § 55

*Bauliche Anlagen, die öffentlich zugänglich sind, müssen in den dem allgemeinen Besucherverkehr dienenden Teilen von Menschen mit Behinderung, alten Menschen und Personen mit Kleinkindern barrierefrei erreicht und ohne fremde Hilfe zweckentsprechend genutzt werden können.*

## § 49 Abs. 2

*In Gebäuden mit mehr als zwei Wohnungen müssen die Wohnungen eines Geschosses barrierefrei erreichbar sein. In diesen Wohnungen müssen die Wohn- und Schlafräume, eine Toilette, ein Bad und die Küche oder Kochnische mit dem Rollstuhl zugänglich sein.*

Nähere Bestimmungen und Hinweise, welche Punkte im Einzelnen bei einer barrierefreien Gestaltung zu beachten sind, enthalten die folgenden Normen:

**DIN 18024 Teil 2**  
für öffentlich zugängliche Gebäude  
**DIN 18025**  
für barrierefreie Wohnungen

Es ist beabsichtigt, die vorstehenden DIN in einer neuen DIN 18040 zusammen zu fassen.

Wesentliche Maßnahmen – auch über DIN vorgegeben hinaus – könnten sein/sind:

- Der Eingang zum Haus und zur Wohnung (im Erdgeschoss) sollte nicht über Stufen führen. Zumindest sollte die Möglichkeit gegeben sein, später ohne Schwierigkeiten eine Rampe anzubringen.
- Bei einem Mehrfamilienhaus bzw. Obergeschosswohnungen und einem entsprechend dimensionierten Fahrstuhl, sollten alle Türen zu und innerhalb der Wohnung eine lichte Breite von 90 cm nicht unterschreiten, damit alle Räume auch für einen Rollstuhlfahrer erreichbar sind.
- Im Bad sollte es möglich sein, gegebenenfalls die Badewanne durch eine befahrbare (bodengleiche) Dusche zu ersetzen. Der Rand der Badewanne kann zum unüberwindlichen Hindernis werden. Darüber hinaus sollten das Waschbecken inkl. der Bedienelemente sowie die Toilette mit entsprechenden Haltegriffen versehen, für Rollstuhlfahrer selbständig nutzbar sein.
- Die Küche ist häufig Zentrum familiärer Aktivitäten. Das sollte bei der Raumplanung berücksichtigt werden. Außerdem sollte es möglich sein, bei Bedarf durch Wegnahme von Unterschränken eine unterfahrbare Arbeitsfläche zu schaffen.
- Fensterbrüstungen von 60 cm gewähren einen besseren Ausblick, vor allem für Menschen, die nur noch sitzen und nicht mehr stehen können. Zur Sicherheit ist dann allerdings ein Querriegel in 80 cm Höhe erforderlich.

Der Begriff „Barrierefreiheit“ ist seit dem 01.05.2002 erstmalig im Behindertengleichstellungsgesetz des Bundes (BGG) gesetzlich definiert.

**Barrierefrei sind bauliche und sonstige Anlagen, Verkehrsmittel, technische Gebrauchsgegenstände, Systeme der Informationsverarbeitung, akustische und visuelle Informationsquellen und Kommunikationseinrichtungen sowie andere gestaltete Lebensbereiche, wenn sie für behinderte Menschen in der allgemein üblichen Weise, ohne besondere Erschwernisse und grundsätzlich ohne fremde Hilfe zugänglich und nutzbar sind.“**







# 11. Barrierefreier Wohnungsbau – Bauen für Alle

- Alle Bedienelemente (Fenstergriffe, Schalter und ähnliches) sollten auf 85 cm Höhe angebracht sein.
- Terrasse, Balkon und Loggia sollten schwellenlos erreichbar sein.

## Finanzielle Förderung

Das Land Nordrhein-Westfalen fördert bauliche Maßnahmen zur Reduzierung von Barrieren in Wohnungen, sowohl in Mietwohnungen als auch in Eigenheimen und Eigentumswohnungen. Maßgebend sind hier die **Richtlinien zur Förderung von investiven Maßnahmen im Bestand in Nordrhein-Westfalen und Wohnraumförderungsbestimmungen (WFB) in den**

**gegenwärtig geltenden Fassungen** des Ministeriums für Bauen und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen.

Weitere Informationen sind erhältlich unter

[www.kreis-mettmann.de](http://www.kreis-mettmann.de)  
– Kreisverwaltung Mettmann

[www.wfa-nrw.de](http://www.wfa-nrw.de)  
– Wohnungsbauförderungsanstalt NRW

[www.mbv.nrw.de](http://www.mbv.nrw.de)  
– Ministerium für Bauen und Verkehr

Im Einzelfall kann auch eine Förderung durch die Kranken- bzw. Pflegekassen in Betracht kommen.

## Ansprechpartner:

Stadt Hilden  
Am Rathaus 1,  
40721 Hilden  
Amt für Soziales  
und Integration  
Seniorenbüro  
–Wohn- und  
Pflegeberatung–  
Tel. 02103 72549  
E-Mail:  
[sozialamt@hilden.de](mailto:sozialamt@hilden.de)

Liegenschafts- und  
Wirtschaftsförderungsamt  
Tel. 02103 72384  
E-Mail:  
[wifoe@hilden.de](mailto:wifoe@hilden.de)

Kreis Mettmann  
Am Kolben 1,  
40822 Mettmann  
Amt für Wohnungswesen  
Tel. 02104 99-2655/  
-2657/-2662  
E-Mail:  
[wohnungswesen@kreis-mettmann.de](mailto:wohnungswesen@kreis-mettmann.de)





# 12. Modernisieren und Sanieren

Die meisten Häuser in der Bundesrepublik wurden in einer Zeit gebaut, als Energieverbrauch und Umwelt kein Thema waren. Sie verursachen hohe Heizkosten, haben oft ein unbehagliches Raumklima und belasten Umwelt und Geldbeutel. Die meisten Hauseigentümer/innen ahnen oft nicht, wie leicht und rentabel sie mit den heutigen Möglichkeiten das Wohnklima optimieren und Heizkosten sparen könnten.

## 12.1 Der Energieausweis

„Ihren Ausweis, bitte!“ Dieser Satz bekommt künftig eine neue Bedeutung. Denn durch die Energieausweis-Pflicht muss bei jedem Nutzerwechsel einer Wohnung oder eines Gebäudes ein Zertifikat über den Energiebedarf vorgelegt werden. Seit Oktober 2007 ist die neue Energiesparverordnung (EnEV 2007) in Kraft. Ab dem 01.07.2008 sind die Wohngebäude, die bis 31.12.1965 gebaut wurden, betroffen. Nachrüstpflichten, die der EnEV 2004 zugrunde liegen, müssen eingehalten bzw. nachgeholt werden. Seit 01.01.2009 besteht die Ausweispflicht für Wohngebäude, die nach 1965 fertig gestellt wurden.

Die Verbraucher/innen sollen durch den Energieausweis objektiv informiert werden. Außerdem ermöglicht er den Vergleich des Energiebedarfs verschiedener Objekte und wird so zum maßgeblichen Entscheidungshelfer in Sachen Wohnungs- oder Hauswahl. Der Energieausweis gilt für das gesamte Gebäude und ist für zehn Jahre gültig. Kernstück des Energieausweises ist der Energiekennwert, der in Kilowattstunden pro Quadratmeter und Jahr angegeben wird. Nach ihm werden die Gebäude eingeordnet.

Energieausweise werden als Bedarfs- oder Verbrauchsausweise ausgestellt. Bei Neubauten ist ein bedarfsorientierter Energieausweis erforderlich. Die verbrauchsorientierten Energieausweise werden in der Regel für bestehende Wohngebäude mit bis zu vier Wohneinheiten erforderlich. Ihr Vorteil: Die im Energieausweis integrierten „Modernisierungstipps“ zeigen, mit welchen Sanierungsmaßnahmen die beste Energieklasse erreicht werden kann. Wohnungsunternehmen erhalten wertvolle Informationen für das Instandsetzen und Modernisieren sowie den Verkauf von Objekten.

Auch die Stadtwerke Hilden GmbH bietet mit ihren Kooperationspartnern die Ausstellung

bedarfs- oder verbrauchsorientierter Energieausweise an.

## 12.2 Energieeinsparung

Dach, Fassade und Fenster sind meist die ersten Ansatzpunkte, wenn es um die energetische Sanierung geht. Dabei gibt es je nach Baujahr einer Immobilie notorische Schwachpunkte, die erhebliche Auswirkung auf den Energieverbrauch und das Raumklima haben:

### Gründerzeit (1890-1930er Jahre)

An Fenstern und Balkonen rostender Stahl, der nicht immer sichtbar ist; Schallschutz und Wärmedämmung mangelhaft; Schimmelpilz oder Schädlingsbefall wie Holzbock oder Mauerschwamm; Hohlstellen unter dem Putz sowohl an der Fassade als auch innen.

### 50er Jahre

Baumaterialien manchmal minderwertig; Wärme- und Schallschutz schlecht; Schäden an Fassaden und Dach.

### 60er Jahre

Wärmeschutz unzureichend und viele Wärmebrücken; Schäden an Balkonen und vorgehängten Fassaden.

### 70er Jahre

Ausführung der Wärmedämmung nur teilweise und von schlechter Qualität; elastische Fugen spröde.

### 80/90er Jahre

Haus bei Dachausbauten undicht; Unterspannbahnen nicht UV-beständig, d. h. die Folie ist zerstört und es bildet sich Feuchtigkeit in der Dämmwolle, Blasenbildung und Ablösung von Anstrichen.

Jedes Haus hat seine eigene Geschichte. Für jedes Gebäude gilt, dass alle 5 bis 15 Jahre die Außenanstriche an den Fassaden erneuert werden sollten. Alle 15 bis 30 Jahre erneuerungsbedürftig sind Plattenverkleidungen, außerdem sollten Außenbauteile und Fugenmassen abgedichtet werden. Nach 30 bis 50 Jahren sind Dacheindeckungen und Dachanschlüsse, Außenwandputz oder -bekleidung oder die Fugen von Mauerziegeln zu erneuern.

*Eine energetische Sanierung sollte immer in Betracht gezogen werden, wenn bauliche Sanierungsmaßnahmen ohnehin anstehen und/oder der Heizenergieverbrauch mehr als 15 m<sup>3</sup> Erdgas bzw. 15 l Heizöl pro m<sup>2</sup> Wohnfläche im Jahr beträgt.*



## 12. Modernisieren und Sanieren

### 12.2.1 Wärmedämmung

Gebäude müssen einen ihrer Nutzung und den klimatischen Verhältnissen entsprechenden sowie den Energieverbrauch senkenden Wärmeschutz haben.

Wie diese Anforderung der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen im Einzelnen zu erfüllen ist, regelt vor allem die Energieeinsparverordnung. Zu beachten ist, dass die Anforderungen der Energieeinsparverordnung auch bei Renovierungs-, Sanierungs- oder Umbauvorhaben von älteren Gebäuden erfüllt werden müssen. Für Baudenkmäler können Ausnahmen zugelassen werden. Die Wärmeschutzmaßnahmen müssen bereits bei der grundlegenden Planung des Gebäudes berücksichtigt werden. Die entsprechenden Berechnungen stellt der von der Bauherrin oder dem Bauherrn zu beauftragende staatlich anerkannte Sachverständige für Wärmeschutz auf.

Eine gute Wärmedämmung sorgt in erster Linie für ein behagliches Raumklima und körperliches Wohlbefinden, indem im Winter die Kälte draußen bleibt und im Sommer möglichst wenig Hitze durch Dach oder Wand dringt. Nebenbei bewahrt sie aber auch die Baukonstruktion vor extremen Temperaturschwankungen und Feuchtigkeitseinwirkungen mit den damit verbundenen Folgeschäden.

#### Dämmung der Außenfassade

Die Außenhülle des Hauses ist dem Wetter gnadenlos ausgesetzt. Klar, dass hier im Laufe der Zeit die Farben verblassen und der Putz spröde und schmutzig wird. Wer denkt, mit ein paar Eimern Farbe und einigen Säcken Außenputz sei das Problem gelöst, hat auf Jahrzehnte hinaus die Chance einer dauerhaften energiesparenden Lösung verspielt.

Sanieren Sie gleich richtig – und verpassen Sie Ihrer alten Fassade eine Wärmedämmung. Außerdem bietet eine Außenwanddämmung auch oft die Möglichkeit, die Fassade optisch aufzuwerten.

Die Energieeinsparverordnung zwingt Sie zudem zum nachträglichen Dämmen, wenn Sie den Außenputz erneuern. Aber auch wenn die Fassadenoberfläche noch ganz passabel aussieht, sollten Sie an der ungedämmten Außenhaut einen Wärmeschutz anbringen. Mit einem Wärmemantel für das

Haus senken Sie Ihre jährlichen Heizkosten um bis zu 60 Prozent. Bei der Außendämmung wird die Dämmschicht auf die Außenfläche der Wand aufgebracht und schützt vor Witterung und Wärmeverlusten. Um zu verhindern, dass das Dach neu gedeckt werden muss, ist es wichtig, vorher zu klären, ob der Dachüberstand ausreichend groß ist für eine Außenwanddämmung.

Grundsätzlich haben Sie mehrere Möglichkeiten Ihr Haus warm einzupacken:

#### **Wärmedämmverbundsystem**

Dämmstoffplatten werden mit Hilfe eines speziellen Klebemörtels direkt auf den Außenputz geklebt und nach Aushärtung des Klebers verdübelt. Darüber wird eine Armierungsschicht fixiert, die Temperaturschwankungen ausgleicht und als Grundlage für den Außenputz dient.

#### **Vorhangfassade**

Bei der vorgehängten Fassade wird von außen nach innen unterschieden in: die Bekleidung (Wetterschale), die Hinterlüftung (Luftschicht), die Wärmedämmung und die an der Hauswand verankerte Unterkonstruktion (Latten- oder Metallkonstruktion).

Die Dämmschicht wird in die Unterkonstruktion eingebracht. Die Vorhangfassade hat zwei Vorteile: Sie ist schnell montiert und hält lange, in der Regel mehr als 30 Jahre. Einige Experten sprechen vom „System mit der geringsten Schadenshäufigkeit“. Grundsätzlich eignet sich die vorgehängte hinterlüftete Fassade für jeden Sanierungstyp. Die Unterkonstruktion (Holz oder Aluminium) kann an jeder Wand befestigt werden, auch an solchen, die als nur schwach belastbar eingeschätzt werden. Allerdings ist die Vorhangfassade teurer als ein Wärmedämmverbundsystem.

#### **Transparente Wärmedämmung**

Röhren und Kapillaren fangen die Sonnenenergie ein und geben sie an den Innenraum ab.

#### **Kerndämmung**

Bei zweischaligem Mauerwerk möglich. Der Hohlraum zwischen den Mauern wird mit Dämmmaterial angefüllt.

Bei der Wahl des Dämmverfahrens, des Dämmmaterials und der Dicke des Wärmeschutz-Mantels raten wir einen Stuckateur oder Malerbetrieb in Ihrer Nähe zu Rate zu ziehen.

## Innendämmung

Bei denkmalgeschützten Fassaden darf häufig keine Dämmung von außen angebracht werden. Als einzige Möglichkeit bleibt damit nur die Dämmung von innen. Wichtig ist hier das sorgfältige Anbringen der Dämmsperre um Feuchtigkeitsschäden zu vermeiden. Aus diesem Grund sollte die Innendämmung nur von Fachleuten ausgeführt werden.

## Dämmung des Daches

Neben der Außenwand bietet auch die nachträgliche Dachdämmung ein erhebliches Energieeinsparungspotential. Zudem ist in der Energiesparverordnung vorgegeben, dass beim Dachauf- oder -umbau und bei einer neuen Dachdeckung ein festgelegter U-Wert einzuhalten ist. Mit dem U-Wert wird der Wärmeverlust von innen nach außen bestimmt. Je niedriger der U-Wert, umso geringer ist der Wärmeverlust.

Am besten wird die Dämmschicht als Außenhaut rund um das Gebäude angebracht – etwa als **Wärmedämmfassade** oder im Dachbereich als **Aufsparrendämmung**. Hier bildet die Dämmschicht eine durchgehende Ebene direkt unter der Dacheindeckung. Wenn ohnehin eine neue Dacheindeckung ansteht, ist die Aufsparrendämmung die beste Lösung. Beim nachträglichen Ausbau aber wird man sich trotz der Vorteile nur selten für diese Dämmart entscheiden. Denn oft ist diese Außendämmung von Dächern nicht möglich oder mit einem zu großem Aufwand verbunden. In diesem Fall hilft nur die zweitbeste Lösung weiter: die Dämmung von innen.

Die Innendämmung ist vor allem zur Komplettierung des Wärmeschutzes beim Dachausbau sinnvoll. Die Dämmung zwischen den Sparren ist dabei das am häufigsten ausgeführte Dachdämmverfahren. Da hier die Dämmstoffstärke oft durch die Sparrentiefe begrenzt wird, sollte eine Zwischensparrendämmung mit einer Dämmung unter den Sparren kombiniert werden. Die Sparren bilden sonst Wärmebrücken, die den Wärmeschutz bis zu 30 Prozent verschlechtern. Um die erforderlichen Dämmstoffstärken zu erreichen wird zunehmend die Vollsparrendämmung eingesetzt. Hierbei wird die gesamte Sparrentiefe mit Dämmstoff verfüllt. Dabei empfiehlt sich ein Dämmstoff mit faseriger Struktur wie beispielsweise Mineralwolle. So kann neben der Wärmedämmung auch der Schallschutz erhöht werden.

Dämmplatten aus Polystyrol haben dagegen keine schalldämmende Wirkung – im Gegenteil. Unter bestimmten Voraussetzungen verschlechtern sie sogar die Schalldämmeigenschaften einer Wand.

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.

### Perfekte Dämmung nur bei professioneller Ausführung

Ein Grund für hohe Wärmeverluste durch das Dach ist häufig eine zu dünne und unsorgfältig ausgeführte Dämmung. Bei Altbauten ist die Dämmung oftmals zusammenge sackt und lückenhaft, so dass zum Teil nur 50 Prozent der ursprünglichen Dämmstoffdicke vorhanden ist. Eine schlechte Dachdämmung führt dazu, dass der Dachraum im Sommer überhitzt und im Winter unbehaglich kalt ist. Deshalb ist es ratsam, die Dachdämmung durch einen Fachmann ausführen zu lassen.

### Nachrüstpflicht, die sich immer lohnt

Ist der Dachraum nicht ausgebaut, aber frei zugänglich, besteht seit Einführung der Energiesparverordnung eine Nachrüstpflicht. Diese Verpflichtung besteht nicht bei Häusern mit bis zu zwei Wohnungen, sofern eine der Wohnungen vom Eigentümer selbst bewohnt wird. Dann muss nur im Falle eines Eigentümerwechsels nachträglich gedämmt werden.

Diese Dämmung der sogenannten „obersten Geschossdecke“ ist durch die geringe Amortisationszeit von meist nur zwei Jahren immer anzuraten, wenn unbeheizte Dachräume über beheizten Wohnräumen liegen. Bei einem späteren Dachausbau kann die Dämmung in der Regel wieder verwendet werden.

## Dämmung des Kellers

Spätestens beim Spielen mit Kleinkindern auf dem Wohnzimmerfußboden fällt in schlecht gedämmten Gebäuden die Fußkälte auf. Weil die Kellerdecke häufig gar nicht





## 12. Modernisieren und Sanieren

oder nur gering gegenüber dem nicht beheizten Keller gedämmt ist, bestehen relativ niedrige Temperaturen an der Fußbodenoberfläche. Eine Kellerdeckendämmung kann hier Abhilfe schaffen.

Die einfachste Art der nachträglichen Wärmedämmung von ebenen Massivdecken ist das Ankleben oder Andübeln von Styroporplatten an der Deckenunterseite. Die Dämmstoffdicke richtet sich häufig nach der vorhandenen Raumhöhe im Keller und der verbleibenden Höhe von Fenster- und Türstützen. Wenn möglich sollten acht bis zwölf Zentimeter Dämmstoff eingeplant werden. Installationsleitungen bedürfen einer besonderen Beachtung. Deckenleuchten müssen evtl. neu befestigt und deren Anschlüsse verlängert werden.

Es besteht auch die Möglichkeit, erst eine Unterkonstruktion mit Verkleidung einzubauen und nachträglich den Hohlraum mit Dämmstoff ausblasen zu lassen. Dieses Verfahren bietet sich bei Kellerdecken mit ungerader oder unebener Unterseite (Kappen- oder Gewölbedecken) an.

Wird eine Kellerdeckendämmung mit einer Außenwanddämmung durchgeführt, so sollte die Außenwanddämmung bis unter das Kellerdeckeniveau heruntergezogen werden (sog. Perimeterdämmung mit wasserabweisenden Platten), um Wärmebrücken zu vermeiden. Insbesondere bei durchgehenden Kellerdecken aus Beton besteht aufgrund des Wärmebrückeneffekts die Gefahr von Bauschäden und Schimmelbildung.

### 12.2.2 Fenster und Roll-Läden

Besonders hohe Wärmeverluste treten an Fenstern auf. So strömt beispielweise 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, die Wärmeverluste um einiges zu reduzieren. Neben der Qualität des Glases spielen auch die Konstruktion der Rahmen und der Einbau der Fenster eine wichtige Rolle bei der Einsparung von Heizenergie. Um eine hohe Wärmedämmung zu erzielen, ist es wichtig, den Fensterrahmen mit der Wärmedämmung der angrenzenden Wand abzudecken. Besonders gute Dämmeigenschaften werden

erzielt, wenn die Wärmedämmung bis zum Glas reicht. Ferner ist auf eine gute Abdichtung der Fuge zwischen Rahmen und Mauerwerk zu achten. Hier ist wichtig, dass sie von außen luft- und wasserdicht ist. Als Rahmenmaterialien werden Aluminium, Kunststoff und Holz verwendet. Holz zeichnet sich durch gute Wärmedämmeigenschaften und eine geringe Wärmedehnung aus.

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

### 12.2.3 Modernisierung der Haustechnik

#### Heizung

Neben der Sanierung der Gebäudehülle und Fenster können auch durch die Modernisierung der Haustechnik erhebliche Einspar-effekte erzielt werden.

Im Vergleich zu Neubauten verbraucht der durchschnittliche Altgebäudebestand mehr als das Doppelte an Heizkosten. Die Sanierung alter Heizanlagen führt fast immer zu deutlichen Einsparungen von bis zu 30 Prozent.

Mit Inkrafttreten der Energiesparverordnung sind Nachrüstpflichten für den Hauseigentümer/in genau geregelt. Werden Ein- oder Zweifamilienhäuser vom/von Eigentümer/in selbst genutzt, gelten die Anforderungen nur bei einem Eigentümerwechsel. In diesem Fall muss spätestens zwei Jahre nach dem Eigentumswechsel nachgerüstet werden.

Im Zuge der Sanierung der Heizungsanlage kann auch ein Wechsel zu einem anderen Energieträger (Heizöl, Erdgas, Sonnenenergie) aus ökologischer und ökonomischer Sicht sinnvoll sein.

#### Warmwasserbereitung

Die Warmwasserbereitung hat nach der Raumheizung den zweitgrößten Anteil am Endenergieverbrauch der privaten Haushalte. Der Warmwasserverbrauch hängt stark von den individuellen Gewohnheiten des Einzelnen ab. So kann der tägliche Verbrauch an 40° C warmen Wasser pro Person zwischen 10 und 150 Litern betragen. Damit greifen bei der Warmwasserbereitung Umweltschutz und Energiesparen direkt ineinander.

<b>Welche Heizung ist die Richtige?</b>		
	<b>Vorteile</b>	<b>Nachteile</b>
<b>Ölheizung</b>	Die gute Brennwertechnik bietet eine hohe Energieausbeute und sorgt für sichere und zuverlässige Wärme.	Der Preis des Brennstoffs steigt und muss per Vorkasse gezahlt werden. Die entsprechende Anlage benötigt viel Platz.
<b>Heizen mit Strom</b>	Die Investitionskosten sind gering, denn eine Steckdose genügt für die Installation der Heizkörper. Wartungskosten, Kosten für Schornsteinfeger oder die Lagerfläche entfallen.	Nachtspeicheröfen, die mit Strom betrieben werden, geben den nachts gespeicherten Strom tagsüber ab. Der große Nachteil ist, dass der Strom erst wieder nachts aufgebaut wird.
<b>Erdgas</b>  <b>Holzpellet-Heisanlage</b>	Gasheizungen brauchen weniger Platz und sind günstig in der Anschaffung. Diese Energiequelle wird noch lange nicht erschöpft sein. Holzpellets werden direkt im Sägewerk aus einem nachwachsenden Rohstoff gefertigt. Beim Verbrennen wird nur soviel CO <sub>2</sub> freigesetzt, wie die Bäume im Wachstum aufgenommen haben.	Der Kunde ist vom Versorger und dessen Preisgestaltung abhängig. Gibt es noch keinen Gasanschluss, fallen Investitionskosten an. Die Lagerung der Holzpellets braucht nahezu denselben Platz wie ein entsprechender Oeltank. Durch die steigende Nachfrage an Holz werden auch die Preise für Holzpellets nicht sinken.
<b>Heizen mit Solarenergie</b>	Sonnenenergie ist unbegrenzt verfügbar und muss nicht „importiert“ werden. Photovoltaikanlagen halten etwaige Energieverluste möglichst gering.	Ohne eine zusätzliche Speichertechnologie ist keine konstante Energieversorgung möglich. Strom aus Photovoltaikanlagen ist vergleichsweise teuer.
<b>Erdwärme</b>	Aus Erdwärme Energie zu gewinnen ist umweltfreundlich und unabhängig von Jahreszeit und Wetter. Erdwärme ist überall verfügbar und mit risikolosen Techniken nutzbar.	Erdwärme ist nur bei gut gedämmten Häusern wirtschaftlich einsetzbar. Obgleich wenig Platz im Haus benötigt wird, ist außerhalb viel Platz oder eine teure Tiefenbohrung erforderlich.

Bei der zentralen Warmwasserversorgung wird das Wasser zunächst in einem zentralen Speicher auf 45 bis 60° C erwärmt und dann von dort an die Zapfstellen verteilt. Da meist noch ausgekühltes Wasser in den Leitungen vorhanden ist, entstehen Wärmeverluste, die als Verteilungsverluste bezeichnet werden. Um diese möglichst gering zu halten, schreibt der Gesetzgeber auch für das Warmwassernetz grundsätzlich eine Isolierung der Rohrleitungen vor. Im Keller sind diese Rohrleitungen oft frei zugänglich und können nachträglich durch Eigenleistung kostengünstig isoliert werden.

Für selten genutzte, entfernt liegende Zapfstellen kann es energetisch günstiger sein, diese von der zentralen Versorgung abzukoppeln und mit einem elektrisch beheizten Kleinspeicher (Speichervolumen 5 bis 10 l) auszustatten. Sollen mehrere unmittelbar benachbarte Zapfstellen (Waschbecken, Dusche, Spülbecken) versorgt werden, können platzsparende elektrisch oder gasbeheizte Durchlauferhitzer und Vorratswasserheizer sowie Speicher mit einem Volumen von 80 bis 150 l eingebaut werden. Alle dezentralen Systeme haben den Vorteil,



## 12. Modernisieren und Sanieren

dass die einzelnen Wärmeerzeuger gezielt zu- bzw. abgeschaltet werden können und dass die Wassertemperaturen individuell an die jeweilige Bedarfssituation angepasst werden kann.

Vorteilhaft ist auch der Einsatz einer Warmwasser-Wärmepumpe. Sie setzt erwärmte Umgebungsluft zur Brauchwassererwärmung ein. Dadurch wird Energie eingespart. Die Wärmepumpe leistet so einen wichtigen Beitrag zum Umweltschutz. Wichtig ist dabei: Eine Wärmepumpe darf nicht im Heizungsraum installiert sein, weil sie im Winter ständig den Kessel auskühlen und diesen zum immer wieder Anfahren anregen würde. Deswegen muss die Wärmepumpe die Energie von der Außenluft nehmen, um sinnvoll betrieben zu werden, oder in Verbindung mit einer Lüftungsanlage, um die warme Abluft noch weiter „auszusaugen“. Der Energieverbrauch ist gering. Positiver Nebeneffekt sind die Kellerentfeuchtung und Raumabkühlung. Warmwasser-Wärmepumpen sind als Kompaktgeräte für die Innenaufstellung konzipiert. Der nachträgliche Einbau ist problemlos möglich.

Mit Solarkollektoren wird Sonneneinstrahlung in Wärme umgewandelt. Vor allem die Brauchwasserbereitung ist ein sinnvoller Einsatzbereich. Hierzu werden inzwischen von verschiedenen Herstellern ausgereifte Komplettsysteme angeboten. Bei sinnvoller Auslegung decken solche solarthermischen Systeme bis zu 60 % des jährlichen Brauchwasser-Wärmebedarfs. Damit handelt es sich um das mit Abstand umweltfreundlichste System.

### 12.3 Schimmelpilzbeseitigung

Wenn Wände, Decken und Böden feucht sind, siedeln sich schnell Schimmelpilze an. Die Feuchtigkeit kann allerdings vielfältige Ursachen haben.

Schimmelpilzbefall in Folge falschen Wohnverhaltens kann beispielsweise entstehen durch:

- unzureichende Beheizung der Wohnung (zu geringe Raumtemperatur Tag/Nacht; zu wenig Öfen; es wird nur stundenweise geheizt; Räume werden überhaupt nicht geheizt);
- unzureichenden Luftaustausch; d. h. erzeugte Feuchtigkeit (z. B. durch Baden, Duschen, Kochen, Zimmerpflanzen) wird nicht ausreichend nach außen abgeführt;

- Mobiliar ist ohne Sicherheitsabstand an Außenwänden aufgestellt (mind. 5 cm);
- Wohnung ist für die Anzahl der Bewohner/-innen eigentlich zu klein;
- Behinderung der Wärmeabgabe oder -zirkulation von Heizquellen durch Mobiliar/Vorhänge und anderes;
- Fenster werden auch im Winter ständig gekippt;
- Wäsche wird in der Wohnung getrocknet (unproblematisch mit geeignetem Wäschetrockner);
- Räume werden ungleichmäßig beheizt und Türen zu schlechter oder nicht beheizten Räumen werden offen gelassen;
- es wurden Iso-Fenster nachträglich eingebaut und die bisherigen Lüftungs- und Heizgewohnheiten wurden beibehalten. (Der/die Hauseigentümer/-in ist jedoch verpflichtet über Heiz- und Lüftungserfordernisse ausführlich zu informieren).

In diesen Fällen kann es (durch das Zusammentreffen von kühlen Wand-Oberflächen und zu hoher Raum-Luftfeuchtigkeit) zu Niederschlag von Feuchtigkeit auf den Außenwänden, besonders in den Ecken und um die Fenster herum, kommen und leicht ein Schimmelpilzbefall entstehen.

### Bauliche Mängel für Schimmelpilzbefall können beispielsweise sein:

Feuchtigkeit dringt ein durch:

- undichte(s) Dach oder Dachanschlüsse, defekte Regenrinnen/-fallrohre
- undichte Fenster/Türen
- undichte Balkon-/Terrassenabdichtungen
- schadhafter Außenputz
- schadhafte Wasser-/Abwasserleitungen
- schadhafte Abdichtung des Kellermauerwerks
- die Zentralheizung ist defekt oder nicht ausreichend;
- die Wärmedämmung ist nicht ausreichend oder unsachgemäß aufgebracht;
- es sind Wärmebrücken vorhanden;
- Im Neubau ist noch Restfeuchtigkeit verblieben;
- Iso-Fenster wurden eingebaut, aber keine zusätzliche Wärmedämmung an dem Gebäude angebracht.

Aus gesundheitlichen Gründen sollten Schimmelpilze schnell beseitigt werden, denn diverse Erkrankungen wie Husten, Schnupfen, Asthma oder Allergien können mit dem Schimmelpilz zusammenhängen. Es besteht die Möglichkeit, eine Beschwerde über Feuchtigkeitsschäden und Schimmel-

#### Ansprechpartner:

Frau Kante  
Tel. 72-411

Herr Hartmann  
Tel. 72-449



pilzbildungen bei der Unteren Bauaufsichtsbehörde der Stadt Hilden einzureichen.

Im Zuge der Bearbeitung dieser Beschwerde findet eine Besichtigung der Wohnung bzw. des Gebäudes statt, um zu klären, ob ein baulicher Mangel oder falsches Wohnverhalten vorliegt. Der/die Vermieter/-in (Hauseigentümer/-in) wird zu dieser Besichtigung eingeladen, nicht zuletzt um eine freiwillige Abhilfe zu erreichen.

Vermieter/-innen sind u. a. nach öffentlich-rechtlichen Bestimmungen dazu verpflichtet, Wohnräume und Wohngebäude in einem mängelfreien Zustand zu erhalten. Sie müssen so benutzt werden können, dass Bewohner/-innen nicht gefährdet oder unzumutbar belästigt werden.

Unter Umständen ist es jedoch auch erforderlich, dass ein Gutachten eines Sachverständigen durch die Eigentümerin oder den Eigentümer erbracht werden muss, um die genaueren Ursachen für die festgestellten Mängel zu erkennen.

Ist allerdings auf dem einfachen Weg keine Beseitigung der Mängel zu erreichen, können die notwendigen Arbeiten gegenüber dem/der Vermieter/-in (Hauseigentümer/-in) förmlich im Rahmen eines ordnungsbehördlichen Verfahrens angeordnet werden.

## 12.4 Vorbeugender Brandschutz

Der Schutz von Menschen, Tieren und Sachen vor den Folgen eines Brandes ist eines der wesentlichen Ziele des Bauordnungsrechts. Aufgabe des vorbeugenden Brandschutzes ist dabei die Verhinderung der Brandentstehung und die Begrenzung von Brandschäden durch die entsprechende Planung von Gebäuden. Aufgabe des abwehrenden Brandschutzes ist die Schadensbegrenzung durch Rettungsmaßnahmen und Löscharbeiten der Feuerwehr.

Brandschäden entstehen nicht nur durch das Feuer, sondern auch zu einem sehr großen Teil durch die Einwirkung des Rauches. Dieser ist heute wegen der Verwendung zahlreicher Kunststoffe oft hochgiftig und damit für Menschen eine weit größere Gefahr als das Feuer selbst.

Der Umgang und die Art der erforderlichen Vorkehrungen hängen von der Größe des Gebäudes, seiner Nutzung und seiner Lage ab. Die Hauptthemen des vorbeugenden Brandschutzes sind:

- a) Die Verhinderung der Brandausbreitung im Gebäude selbst  
Ein Gebäude muss – abhängig von seiner Größe – bei einem Brand bis zu 90 Minuten standsicher sein. Decken und Brandwände müssen für diesen Zeitraum die Ausbreitung des Feuers über den Entstehungsort hinaus verhindern.
- b) Die Verhinderung des Feuerüberschlags auf die Nachbargebäude  
Durch die Einhaltung der Abstandsflächen zu anderen Gebäuden oder durch Brandwände ohne Öffnungen soll das Übergreifen eines Brandes auf benachbarte Gebäude vermieden werden.
- c) Die Verhinderung oder wenigstens Begrenzung der Verrauchung des Gebäudes  
Fenster, die zu öffnen sind, und Rauchabzüge (besonders im Treppenraum) ermöglichen es den Benutzern des Gebäudes und der Feuerwehr, den entstehenden Rauch abzuführen und so die Rettungswege für die Benutzer und die Angriffswege für die Feuerwehr benutzbar zu halten.
- d) Die Sicherstellung der erforderlichen Rettungswege aus dem Gebäude heraus  
Aus jeder Wohnung, jedem Büro, Laden, etc. müssen in jedem Geschoss zwei voneinander unabhängige Fluchtmöglichkeiten zur Verfügung stehen. Im Normalfall ist der Treppenraum der erste Rettungswege. Der zweite Rettungsweg wird meist durch die Leitern der Feuerwehr sichergestellt.  
Rettungswege und Ausgänge dürfen niemals durch Gegenstände versperrt, geschweige denn verschlossen sein.
- e) Die Möglichkeit für die Feuerwehr, schnell an das Gebäude heran und an den Brandherd zu gelangen.





# 14. Abfallentsorgung

## 14.1 Anschluss- und Benutzungszwang

Alle zu Wohnzwecken genutzte Grundstücke in Hilden unterliegen dem **Anschluss- und Benutzungszwang** an die städt. Müllabfuhr. Der **A + B** Zwang gilt auch für alle gewerblich genutzten Grundstücke, soweit Abfälle zur Beseitigung in den zugelassenen Abfallbehältern gesammelt werden können und nicht durch die Satzung über die Abfallentsorgung in der Stadt Hilden ausgeschlossen sind.

Die Anmeldung/Ummeldung der Restmüll-, Biomüll- und Papiertonnen sowie die Gebührenabrechnung erfolgt über den/die Grundstückseigentümer/in beim Amt für Finanzservice (Abteilung Steuern und Abgaben) der Stadt Hilden.

## 14.2 Baustellenabfälle

Die Baustellenabfälle stellen mit einem Anteil von rund 60 % den größten Anteil am gesamten Abfallaufkommen in der Bundesrepublik dar. Gerade in der Bauwirtschaft existieren daher eine Vielzahl von Abfallvermeidungs- und Verwertungsmöglichkeiten,

die mit einem relativ geringen Aufwand zu einer erheblichen Reduzierung der zu beseitigenden Bauabfälle führen können.

Weitere Informationen halten die Gewerbeabfallberatung des Kreises Mettmann sowie die städt. Abfallberatung bereit.

## 14.3 Die Dienstleistungen des Zentralen Bauhofes

Der Zentrale Bauhof kümmert sich neben der Abfallentsorgung auch um die Straßenreinigung, die Kanal- und Gullyreinigung, die Grünflächenunterhaltung, die Straßenerhaltung sowie die Verkehrssicherung in Hilden.

Die Abfallberatung steht für alle Fragen rund um das Thema Abfallvermeidung, Abfallverwertung und ordnungsgemäße Abfallentsorgung zur Verfügung.

Hier sowie im jährlich erscheinenden städt. Abfallkalender ([www.hilden.de/abfallwirtschaft](http://www.hilden.de/abfallwirtschaft)) finden Sie alle Informationen rund um das Thema Abfall.

Auskünfte erhalten Sie unter  
Tel. 02103 72-723.

# 15. Öffentlich-rechtliche Abgaben

## 15.1 Erschließungsbeiträge

Für die straßenmäßige „erstmalige“ Erschließung von öffentlichen Straßen, Wegen und Plätzen erhebt die Stadt Hilden von den Anliegern einmalig Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetzbuch. Eine Straße ist erstmalig endgültig hergestellt, wenn sie die Merkmale einer Straße, die in der Satzung der Stadt Hilden über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen aufgeführt sind, aufweist. Auf die von der Maßnahme betroffenen Grundstückseigentümer/innen bzw. Erbbauberechtigten werden 90 % der tatsächlich angefallenen Kosten verteilt. Grundlage für die Verteilung dieses Aufwandes ist die Grundstücksgröße der zu veranlagenden Grundstücke in Verbindung mit einem Nutzungsfaktor. Bei mehrgeschossigen Wohn-

nutzungen sowie gewerblichen Nutzungen wird die zugrunde zu legende Fläche um einen Nutzungsfaktor erhöht.

## 15.2 Straßenbaubeiträge

Für eine „nachmalige“ Herstellung, Anschaffung, Erweiterung und Verbesserung von öffentlichen Straßen, Wegen und Plätzen werden die Grundstückseigentümer/Erbbauberechtigten zu Straßenbaubeiträgen nach den Vorschriften des Kommunalabgabengesetzes NW herangezogen. Die Höhe der Beiträge richtet sich zunächst nach der Art der Straße (z. B. Anliegerstraße, Haupteerschließungsstraße etc.) Die unterschiedlichen Teileinrichtungen der Straße wie Fahrbahn, Parkflächen, Beleuchtung etc. spielen bei der

## Ansprechpartner:

Herr Hoff  
Tel. 72-407

Frau Herzberg  
Tel. 72-412

Frau Kamer  
Tel. 72-408

Herr Elsholz  
Tel. 72-483





# 15. Öffentlich-rechtliche Abgaben

Beitragsermittlung ebenfalls eine Rolle. Unter Berücksichtigung der genannten Faktoren werden gemäß der Satzung über die Erhebung von Beiträgen nach § 8 Kommunalabgabengesetz NW für straßenbauliche Maßnahmen der Stadt Hilden 10-60 % der tatsächlich angefallenen, beitragsfähigen Kosten auf die betroffenen Eigentümer/innen bzw. Erbbauberechtigten umgelegt. Die Verteilung der Kosten erfolgt nach dem gleichen System wie bei den Erschließungsbeiträgen.

## 15.3 Kanalanschlussbeiträge

Zum Ersatz des durchschnittlichen Aufwandes für die Herstellung und Erweiterung der öffentlichen Abwasseranlage erhebt die Stadt Hilden gemäß § 8 Kommunalabgabengesetz NW einen einmaligen Kanalanschlussbeitrag. Dieser ist Anfang 2003 auf der Grundlage des durchschnittlichen Investitionsaufwandes der Stadt Hilden in den Jahren 1995-2001 neu kalkuliert worden und beträgt 20,40 € je m<sup>2</sup> modifizierter Grundstücksfläche (Satzung über die Erhebung von Beiträgen für den Anschluss an die Abwasseranlage der Stadt Hilden).

Die modifizierte Grundstücksfläche ergibt sich aus der katastermäßigen Grundstücksgröße multipliziert mit einem Nutzungsfaktor für die jeweilige Geschossigkeit und eine ggf. vorhandene gewerbliche Nutzung. Der Kanalanschlussbeitrag wird als Gegenleistung für die Möglichkeit der Inanspruchnahme des öffentlichen Kanalnetzes und dem damit verbundenen wirtschaftlichen Vorteil für ein Grundstück erhoben; auf einen tatsächlichen Anschluss kommt es in der Regel nicht an. Besteht lediglich die Möglichkeit eines Teilanschlusses werden für einen Schmutzwasserkanalanschluss 60 % und für einen Regenwasserkanalanschluss 40 % des Beitrags erhoben.

## 15.4 Kostenersatz

Im Gegensatz zu dem Kanalanschlussbeitrag, der für die Möglichkeit zur Inanspruchnahme des Kanals in der öffentlichen Straße erhoben wird, wird der Kostenersatz für die Herstellung, Erneuerung, Beseitigung und laufende Unterhaltung der Grundstücksanschlussleitung fällig.

Diese umfasst den Bereich vom öffentlichen Straßenkanal bis zur Grundstücksgrenze. Die Arbeiten werden von der Vertragsfirma der Stadt Hilden ausgeführt und den Eigentümern/innen bzw. Erbbauberechtigten anschließend von der Stadt in der tatsächlich entstandenen Höhe in Rechnung gestellt. Für die Leitung auf dem Privatgrundstück, die so genannte Hausanschlussleitung, ist der/die Grundstückseigentümerin bzw. Erbbauberechtigte selbst verantwortlich. In der Regel können diese Arbeiten von der Vertragsfirma in einem Zug mit ausgeführt werden; die Abrechnung hierüber erfolgt dann jedoch nicht über die Stadt Hilden, sondern direkt mit der Firma.

## 15.5 Das Bürokratieabbaugesetz Der Wegfall des Widerspruchsverfahrens

Durch die Bürokratieabbaugesetze I und II ist das bisher einer Klage vorgeschaltete Widerspruchsverfahren abgeschafft worden. Zur Vermeidung unnötiger Kosten ist jedoch zu empfehlen vor Erhebung einer Klage sich zunächst mit dem/der Unterzeichner/in oder dem/der Bearbeiter/in eines Bescheides in Verbindung zu setzen. Etwaige Unstimmigkeiten könnten somit bereits im Vorfeld einer Klage behoben werden.

**Die Klagefrist von einem Monat verlängert sich durch ein solches Gespräch jedoch nicht.**

Bei allen Fragen zu öffentlich-rechtlichen Beitragsangelegenheiten stehen Ihnen die Mitarbeiter/innen des Sachgebietes Bauverwaltung gerne zur Verfügung.

Dachdeckermeisterbetrieb

Ingo Ahlburg

Hardt 32 · 40764 Langenfeld

☎ 02173 / 2 16 86

# Hermes & Mertens

Lack- und Farben-Großhandlung

Marienweg 6 · 40721 Hilden  
Telefon (0 21 03) 4 40 00  
Telefax (0 21 03) 4 86 24

seit über  
60  
Jahren

E-Mail: [info@hermes-und-mertens.de](mailto:info@hermes-und-mertens.de)  
Internet: [www.hermes-und-mertens.de](http://www.hermes-und-mertens.de)

# Branchenverzeichnis

## Liebe Leserinnen, 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](http://www.alles-deutschland.de).

Branche	Seite	Branche	Seite	Branche	Seite
Altbausanierung	17	Fußböden	21	Kanalbau	8
Altersvorsorge	2	Garagentore	4, 22	Kanalsanierung	21
Architektur	22	Garten- und Landschaftsbau	7, 25	Kundendienst	22
Bäder	6	Gebäudereinigung	22, U3	Malerarbeiten	20
Bauberatung	7	Glasreparatur	7	Malerbedarf	40
Baustoffhandel	U3	Grundstücksentwässerung	10	Markisen	24
Bauunternehmen	4, 17	Hausanschlüsse	21	Metallbau	4
Bodengutachten	6	Hausmeisterservice	7	Möbel	U3
Brandschutz	7	Heizung	4, 5, 6, 22, 25	Parkett	21
Dachdecker	22, 40	Industrietore	22	Pflasterarbeiten	21
Elektro	22	Ingenieurbüro	6, 8, 10, 22	Putzarbeiten	3
Elektroinstallation	22	Installationen	21	Reinigungsservice	U3
Energieberatung	22	Kaminbau	4	Renovierungen	20
Energieversorgung	4	Kanalarbeiten	7, 21	Reparaturbetrieb	4
Farben und Lacke	40			Rollläden	24
Fenster und Türen	4, 20			Sachverständiger	12
Fensterreinigung	22			Sanitär	4, 6, 21, 25
Finanzierung	U2, 2			Sanitärhandel	U3
				Schimmelpilzsanierung	12
				Schlosserei	4
				Schwimmbadbau	25
				Schwimmbadzubehör	25
				Solar	5
				Steuerberatung	7
				Straßenbau	8, 11
				Stukkateure	3
				Tiefbau	10, 11
				Tischlerei-Schreinerei	U3
				Trockenbau	7
				Vermessung	7
				Volksbank	U2
				Wintergärten	20
				Zaunanlagen	4
				Zimmerei	22

**masswerk**  
**möbelbau**  
planung fertigung montage

Ihre Wünsche sind außergewöhnlich?  
Unsere Ideen sind es auch.

Ob modernes Design oder traditionelles Möbelstück - wir fertigen nach Ihren Vorstellungen und machen Ihnen konkrete und praktische Vorschläge.

Unsere Leidenschaft ist funktionelles Design. Neben ästhetischen Gesichtspunkten legen wir Wert auf den praktischen Nutzen unserer Möbel. Ob Küchen- oder Schlafzimmermöbel, Einbauschränke, Regale, Zimmer- oder Haustüren. Wir bieten Ihnen passgenaue Anfertigungen und ein breites Spektrum an Holzarten, Farben und Materialien.

Wir produzieren unsere Möbel selbst, deshalb haben wir die Kontrolle über den gesamten Ablauf. Damit garantieren wir Ihnen eine gleichbleibend hohe Qualität.

Gemeinsam mit Ihnen, wollen wir Bleibendes schaffen.

Gerresheimer Str. 243  
40721 Hilden

Fon 02103-910 959 8  
Fax 02103-910 959 9

[www.masswerk-moebelbau.de](http://www.masswerk-moebelbau.de)  
[info@masswerk-moebelbau.de](mailto:info@masswerk-moebelbau.de)

U = Umschlagseite

## HdP Kick-Gebäudereinigung

Wir reinigen da weiter wo andere aufhören

**günstig**  
**gründlich**  
**pünktlich**



Michael Kick

Klotz Straße 21 · 40721 Hilden

Tel. 0 21 03 / 3 95 84 09

Fax 0 21 03 / 3 95 84 10

[hdp-reinigungsservice@hotmail.de](mailto:hdp-reinigungsservice@hotmail.de)

Ihr Ansprechpartner in Hilden ... Baustoffe, Sanitär und mehr

Düsseldorfer Straße 65, 40721 Hilden

Telefon: 0 21 03 / 9 78 03 50

## Wir freuen uns auf Ihren Besuch!

[www.gayk-baumarkt.de](http://www.gayk-baumarkt.de)

[www.postenfee.de](http://www.postenfee.de)

**GAYK'S BAUMARKT**  
...BAUSTOFFE, SANITÄR UND MEHR!

**Des Joyaux**  
POOLS

**KNAUF**

**GROHE**  
ENJOY WATER®

**PCI**  
Für Bau-Profis

