



**Kreisstadt  
Mettmann**

# **Baubroschüre**



# **Tischlerei** **Roland Streit**

**10 Jahre**

## **MEISTERBETRIEB FÜR MÖBEL UND INNENAUSBAU**

**seit 1995**

Schöllersheider Straße 21      Telefon **0 21 04 / 77 66 78**  
40822 Mettmann                      Telefax 0 21 04 / 77 66 79

[www.tischlerei-streit.de](http://www.tischlerei-streit.de)



## **C&W Trocknungs-Service GbR**

Die Spezialisten in Sachen Baufeuchte  
Service – Verkauf – Vermietung

- ◆ Feuchtigkeitsanalysen
- ◆ Schnelldautrocknung
- ◆ Estrichunterlüftung
- ◆ Winterbaubeheizung
- ◆ Mobile Klimatisierung
- ◆ Be- und Entlüftung mit Axialventilatoren
- ◆ Wasserschadensanierung
- ◆ Brandschadensanierung
- ◆ Geruchsbeseitigung
- ◆ Fogging Aerosolbehandlung
- ◆ Schimmelpilzsanierung
- ◆ Biologische Zersetzung von Geruchsstoffen

Düsseldorf • Hilden • Nettetal Kreis Viersen • Gelsenkirchen

**freecall 0800 - 200 75 75**

Tel. 02 11/700 62 20 • Fax 02 11/700 62 21

[www.cw-gruppe.com](http://www.cw-gruppe.com) • e-mail: [info@cw-bautrocknung.de](mailto:info@cw-bautrocknung.de)  
⌚ 24-Std.-Notdienst • Mitglied bei der Handwerkskammer Düsseldorf

**Wir bieten Rundum-Service**  
**STAR GATE**

★ ★ ★ ★  
**GROSSE  
AUSSTELLUNG**



Garagentore • Haustüren • Sicherheitstüren • Fenster • Vordächer  
Verkauf • Beratung • Aufmaß • Komplett-Montage  
Hans-Böckler-Str. 42 • 40764 Langenfeld

Tel. 0 21 73 / 98 69 61

[www.traumtueren.info](http://www.traumtueren.info)



## **STRASSENBAUSTOFFE GMBH**

Haldenabbau und Verwertung --Natursteine  
Bodenabtragung + Entsorgung --Recycling  
Hochofenschlacken • Aufbereitungsanlagen  
Altlastensanierung

**40822 Mettmann**  
**Laubach 30**

**Telefon (0 21 04) 9 79 13-0**  
**Telefax (0 21 04) 9 79 13 50**

## **IMPRESSUM**

Änderungswünsche, Anregungen und Ergänzungen für die nächste Auflage dieser Broschüre nimmt der Verlag entgegen.

Titel, Umschlaggestaltung sowie Art und Anordnung des Inhalts sind zugunsten des jeweiligen Inhabers dieser Rechte urheberrechtlich geschützt. Nachdruck und Übersetzungen sind – auch auszugsweise – nicht gestattet.

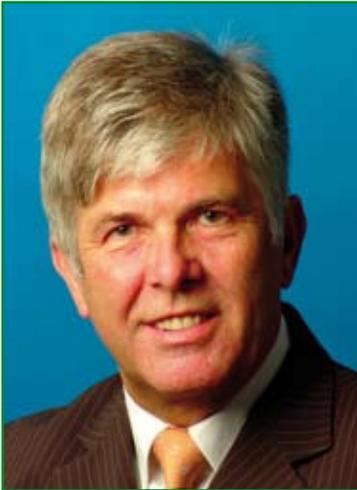
Nachdruck oder Reproduktion, gleich welcher Art, ob Fotokopie, Mikrofilm, Daten-Erfassung, Datenträger oder Online nur mit schriftlicher Genehmigung des Verlages.

Redaktion

40813062/3. Auflage/2006



WEKA info verlag gmbh  
Lechstraße 2  
D-86415 Mering  
Telefon +49 (0) 82 33/3 84-0  
Telefax +49 (0) 82 33/3 84-1 03  
[info@weka-info.de](mailto:info@weka-info.de)  
[www.weka-info.de](http://www.weka-info.de)



Sehr geehrte Damen und Herren,

Sie haben sich eine Aufgabe vorgenommen, die auf den ersten Blick kompliziert und kaum zu bewältigen scheint? Dann sind Sie hier richtig. Mit der Vorlage der „Baubroschüre“ beabsichtigt die Kreisstadt Mettmann, Bauinteressenten Befürchtungen vor dem entscheidenden Schritt zu nehmen. Im Zusammenspiel zwischen Bauherren, Architekten und der Bauverwaltung gilt es, von Beginn des Vorhabens an engsten Kontakt zu allen Behörden zu suchen, die mit der Erteilung der benötigten Genehmigungen zu tun haben. Es ist kompliziert – in der Tat – doch der offene Umgang miteinander, die Vorlage aller benötigten Unterlagen, wird Sie dem Ziel schnell näher bringen.

Sie haben sich für Mettmann entschieden? Wir wollen alles daran setzen, Ihr Vorhaben nach den Bestimmungen der geltenden Baurichtlinien schnellstmöglich umzusetzen.

Sich für den Standort Mettmann zu entscheiden, ist eine gute Entscheidung. Unsere Kreisstadt liegt im Zentrum zwischen Düsseldorf, Wuppertal, Essen und Solingen. Köln ist zwar nicht um die Ecke, so doch gut und schnell zu erreichen. Die Verbindung mit der Regio-Bahn nach und von Düsseldorf kann als beispielhaft für den öffentlichen Personennahverkehr bezeichnet werden. Autobahnanschlüsse liegen sozusagen vor der Tür (A 3 und A 46), der Flughafen Düsseldorf ist über die A 44 ebenfalls schnell und bequem zu erreichen.

Im Jahr 2004 feierte Mettmann das 1100jährige Jubiläum seiner ersten urkundlichen Erwähnung im Jahre 904. Doch nicht erst seit dieser Zeit ist unsere Gegend ein bevorzugter Wohnplatz. Vor 150 Jahren fanden Arbeiter im Steinbruch Neandertal die Knochen eines eiszeitlichen Urmenschen, die Überreste des „Homo Neanderthalensis“. Wir können also in Mettmann behaupten, dass seit Jahrtausenden Menschen gern hier wohnen.

Ich wiederhole einen Satz zum Grußwort der zweiten Auflage der Baubroschüre gern: Es gibt viele gute Gründe, auf (in) Mettmann zu bauen.

Mit freundlichen Grüßen



Bodo Nowodworski  
Bürgermeister

**Erdgas**



\*6 Cent pro Gespräch

**Leben.**



**rhenag**

*Energie und mehr*

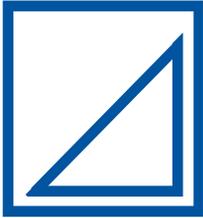
Regionalservice

Hammerstraße 24, 40822 Mettmann

Infoline 0 18 02 / 23 23 12\*, [www.rhenag.de](http://www.rhenag.de)

**erdgas**

<b>1. Grußwort</b>	<b>1</b>		
<b>2. Das Baugrundstück</b>	<b>6</b>		
Auswahl des Grundstücks	6		
Erschließung	6		
Rechtliche Vorüberlegungen	6		
Risiko Altlasten	7		
Erwerb	8		
Grundstückswert	8		
Nebenkosten	9		
Notarkosten	9		
Grunderwerbssteuer	9		
Erschließungsbeiträge für Straßenbau, Kanal und Wasserversorgung	9		
Sonstige Nebenkosten	9		
<b>3. Das öffentliche Baurecht</b>	<b>11</b>		
Das Baurecht allgemein	11		
<b>3.1 Das Bauplanungsrecht</b>	<b>11</b>		
Bauleitplanung	11		
Flächennutzungsplan	11		
Bebauungsplan	11		
Ausnahmen und Befreiungen	12		
Der Vorhaben- und Erschließungsplan	12		
Im Zusammenhang bebaute Ortsteile – Innenbereich	12		
Außenbereich	13		
<b>3.2 Das Bauordnungsrecht</b>	<b>14</b>		
Allgemein	14		
Grenzabstand	14		
Die am Bau Beteiligten	15		
Antrag auf Vorbescheid	19		
Bauantrag	19		
Genehmigungsfreie Vorhaben	20		
Ablauf des Baugenehmigungsverfahrens	20		
Bauanzeigen	21		
Bauaufsichtliche Verfahren	23		
		Genehmigungsfreie Wohngebäude – Freistellungsverfahren	23
		Vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren	24
		Normales Baugenehmigungsverfahren (Regelverfahren)	25
		Teilbaugenehmigung	25
		Baugenehmigungsgebühren	25
		Bauen ohne Baugenehmigung	25
		<b>4. Baurechtliche Spezialthemen</b>	<b>26</b>
		Das Nachbarrecht – Beteiligung der Angrenzer	26
		Denkmalschutz und Denkmalpflege	26
		Baulast und Baulastenverzeichnis	27
		Teilung von Grundstücken	28
		<b>5. Die Bauausführung</b>	<b>29</b>
		Energiesparen durch Wärmedämmung	29
		Dämmung der Außenwände	29
		Fehlervermeidung bei der Dachdämmung	29
		Wärmeschutzverglasung für die Fenster	31
		Konsequente Dämmung von Kellern	31
		Bauen mit der Sonne	31
		Passive Solarenergienutzung durch Fenster	31
		Zentrale Warmwasserbereitung	32
		Solare Warmwasserbereitung	32
		Strom aus der Sonne	32
		<b>6. Boden und Umweltschutz</b>	<b>33</b>
		Mutterboden	33
		Bodenaushub, Bauschutt und Baustellenabfälle	33
		<b>7. Wegweiser/Ansprechpartner</b>	<b>35</b>
		Ansprechpartner/innen im Fachbereich 3 – Stadtentwicklung, Umwelt, Bau der Kreisstadt Mettmann	35
		Abt. 3.2 – Bauaufsicht und Denkmalschutz	
		Wer ist für Sie zuständig?	35
		Ansprechpartner/innen im Baubereich	36



**C.B.I.®**  
**Grundbesitz GmbH**

Hauptstr.9-13, 40699 Erkrath  
Telefon: 02104 - 390 134 Telefax: 02104 - 390 293  
email: [info@CBI-Grundbesitz.de](mailto:info@CBI-Grundbesitz.de)

... denn Hausverwaltung braucht Kompetenz!

**Strothe Hausverwaltung GmbH**  
Verwaltung von Wohnungseigentum,  
Mietverwaltung, Vermittlung von Immobilien

Am Königshof 41  
40822 Mettmann  
Tel. 0 21 04 / 21 64 00  
Fax 0 21 04 / 21 64 16




[www.strothe-hausverwaltung.de](http://www.strothe-hausverwaltung.de)  
@ [Info@strothe-hausverwaltung.de](mailto:Info@strothe-hausverwaltung.de)

**Ihre kompetenten Berater vor Ort**

**Wir vermitteln Zufriedenheit!** 

**IMMOBILIEN-SERVICE**

**Finanzierungen und  
Immobilienvermittlungen  
aus einer Hand.**

Für unsere solventen, vorgemerkten Kunden suchen wir Ein- und Mehrfamilienhäuser, Eigentumswohnungen und Baugrundstücke in Düsseldorf, Erkrath, Heiligenhaus, Mettmann und Wülfrath.

Wir ermitteln den aktuellen Marktwert Ihrer Immobilie und beraten Sie ausführlich.  
**Rufen Sie uns an und informieren Sie sich.**

**Kreissparkasse Düsseldorf  
ImmobilienService (0 21 04) 215 220**  
- Im Auftrag der LBS Immobilien GmbH -  
[www.kreissparkasse-duesseldorf.de](http://www.kreissparkasse-duesseldorf.de)

**Seit über 20 Jahren  
der Meisterbetrieb im Kreis  
Mettmann**



Telefon 0 21 04/967 99-0      Telefax 0 21 04/967 99-20

**Leistungsprogramm:**

- Fassadenanstriche
- Wärme-Verbundsystem
- Verputzarbeiten
- Betoninstandsetzung
- Trockenbau
- Tapezierarbeiten
- Lackierarbeiten
- kreative Wandgestaltung
- Teppich-PVC Verlegung
- Bodenbeschichtung

[mrehnert@maler-rehnert.de](mailto:mrehnert@maler-rehnert.de)      [www.maler-rehnert.de](http://www.maler-rehnert.de)

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.

Alternative Energie	10
Altlastensanierung	U2
Arbeitsbühnenverleih (bis 26 m Arbeitshöhe)	30
Architekten	16
Aussenanlagen	34
Bau	7
Bauaustrocknung	U2, 10
Baufeuchte	10
Bausanierung	22
Baustatik	16
Bedachung	30
Bodenbeläge	4
Bodenverlegung	10
Catering	5
Dachdecker	30
Energie	2
Entsorgung	U2
Eventberatung	5
Fenster	10
Garagentore	U2, U3
Garten- u. Landschaftsbau	34

Gartengestaltung	34
Gärtnerei	34
Gewerbeimmobilien	5
Haushaltsgeräte	30
Hausverwaltungen	4
Heizungs- u. Lüftungsbau	10
Immobilien	4, 5, 7
Ingenieurbüros	16
Kreissparkasse	4
Küchen	U2
Kundendienst	30
Lageplan	16
Maler	4, 10, 22
Möbel	10
Raumausstatter	10
Rohrreinigung	30
Schimmelpilzsanierung	U2
Steuerberater	8
Telekommunikation	18, U4
Tore	U3
Tragwerksplanung	16
Türen	U2, 10
Vermessung	16
Wärmedämmung	4
Wintergärten	10
Zimmerei	30

U= Umschlagseite

## Sie planen den Kauf oder Verkauf einer Immobilie?

Vertrauen Sie auf unsere über 25-jährige Erfahrung, sehr guten Ortskenntnisse, marktgerechte Preisfindung und unsere Leistungsstärke durch über 60 Börsenpartner und Partnerbanken! Rufen Sie uns an. Wir beraten Sie gerne.



**PROJEKT**  
IMMOBILIEN GMBH

RDM - Ring Deutscher Makler  
WIB24 - Westdeutsche Immobilienbörse  
DIB - Düsseldorfer Immobilienbörse  
IZI - Info-Zentrum-Immobilien

40822 Mettmann · Schwarzbachstr. 10 · Telefon 02104 · 92700

Besuchen Sie uns im Internet: [www.projekt-immo.de](http://www.projekt-immo.de)



**ECP**  
HAMMES

Event-, Catering-, Party-  
Beratung

**Gabriele Hammes**

Elberfelderstraße 74 • 40822 Mettmann  
Tel. 0 21 04 / 17 60 - 22 • Fax - 23 • Mobil 01 72 / 7 86 65 43  
[www.ecp-hammes.de](http://www.ecp-hammes.de) • [info@ecp-hammes.de](mailto:info@ecp-hammes.de)

## 2. Das Baugrundstück

### Auswahl eines Grundstücks

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

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



*Einfamilienhaus am Lindenbecker Weg*

### Erschließung

Ein wesentlicher Punkt für die Bebaubarkeit eines Grundstücks ist die gesicherte Erschließung, d. h. das Grundstück muss in angemessener Breite an einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche liegen oder mit einer öffentlich-rechtlich gesicherten Zufahrt daran anliegen.

Des Weiteren müssen die Wasserversorgungsanlagen und Abwasseranlagen benutzbar und die Abwasserbeseitigung entsprechend den wasserrechtlichen Vorschriften gewährleistet sein.

### Rechtliche Vorüberlegungen

#### Voraussetzung für eine Bebaubarkeit

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

Hierbei sollte den folgenden Fragen besondere Beachtung geschenkt werden:

- Welche Möglichkeiten der Bebauung bestehen hinsichtlich der Grundstückslage, der Grundstücksgröße und des Zuschnitts?
- Welche Festsetzungen und Baubeschränkungen trifft der Bebauungsplan oder die Gestaltungssatzung, falls vorhanden?
- Welche Baubeschränkungen ergeben sich durch die Umgebungsbebauung, falls kein Bebauungsplan vorliegt (Einfügen in die Eigenart der vorhandenen Bebauung)?
- Liegt es evtl. im Außenbereich (außerhalb des Geltungsbereichs eines qualifizierten Bebauungsplanes, außerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles)?
- Wie sieht es mit der Baureife und der Erschließung des Grundstücks aus, ist eine ausreichend ausgebaute Zufahrtsstraße vorhanden, können Anschlüsse an die

## 2. Das Baugrundstück

Versorgungs- und Entsorgungsleitungen (Gas, Strom, Wasser, Abwasser) kurzfristig hergestellt werden, was lässt sich in Bezug auf die Tragfähigkeit des Baugrunds und die Grundwasserverhältnisse feststellen? Gegebenenfalls ist vor Baubeginn ein Baugrundgutachten einzuholen.

- In welcher Höhe sind Zahlungen für Erschließungsbeiträge zu erwarten?
- Tangieren durchgehende Versorgungsleitungen (unterirdisch oder als Freileitung) das Baugrundstück?
- Wie ist das Grundstück im Grundbuch belastet (z. B. durch Grunddienstbarkeiten, die die Bebauungsmöglichkeiten einschränken können)?
- Sind für das Baugrundstück Baulasten eingetragen? Das Baulastenverzeichnis wird bei der Bauaufsichtsbehörde geführt.
- In welcher Entfernung befinden sich der Arbeitsplatz, die Schule, der Kindergarten, die erforderlichen Einkaufsmöglichkeiten und wie ist die Verkehrsverbindung dorthin?
- Falls über die Bebaubarkeit eines Grundstückes Zweifel bestehen, empfiehlt es sich, Kontakt mit den Mitarbeiterinnen oder Mitarbeitern des Planungsamtes oder der Bauaufsichtsbehörde aufzunehmen und ggf. eine Bauvoranfrage einzureichen.
- Welche Störungen sind zu erwarten? Industrie, Gewerbe, landwirtschaftliche Betriebe oder Straßen in der Nähe des Baugrundstücks können zu Beeinträchtigungen führen. Bestehen Planungen, die zu Belästigungen führen können oder sind solche zu erwarten? Sie sollten den Flächennutzungsplan einsehen und erfragen, welche Planungen in der Nähe des Baugrundstücks vorgesehen sind.

### Risiko – Altlasten

Vor einem Grundstückskauf sollte man sich gründlich informieren, ob Verunreinigungen aus vergangenen Jahrzehnten

im Boden oder im Grundwasser lauern. Umfangreiche Recherchen machen sich angesichts des großen – auch finanziellen – Risikos immer bezahlt.

Beim Umweltamt des Kreises Mettmann kann nachgefragt werden, ob über das Grundstück bereits Informationen vorliegen. Hier wird ein Kataster über Flächen mit bekannten oder vermuteten Altlasten und sonstigen kontaminierten Flächen geführt. Findet sich hier nichts über das gesuchte Grundstück, heißt dies deshalb noch nicht, dass dort tatsächlich keine Schadstoffe im Boden schlummern. Die vorhandenen Listen haben keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Sie werden laufend aktualisiert.



I  
h  
r  
  
Z  
u  
h  
a  
u  
s  
e

## 2. Das Baugrundstück

Klare vertragliche Absprachen zwischen Grundstückskäufer und -verkäufer sind nach der umfassenden Information über das Grundstück die zweitwichtigste Altlastenvorsorge. Egal, ob zum Zeitpunkt des Kaufes ein Altlastenverdacht besteht oder nicht: Für den Fall der Fälle sollte vertraglich festgehalten werden, wer für welche Untersuchungen und Maßnahmen zahlen muss.

### Erwerb

Bevor Sie sich endgültig für ein Grundstück entscheiden, sollten Sie es genauer kennenlernen. Eine wichtige Rolle spielt die Untergrundbeschaffenheit.

Bei felsigem oder moorigem Boden und / oder hohem Grundwasserspiegel müssen beispielsweise entsprechende Vorkehrungen getroffen werden, die auch die Baukosten erhöhen. Auskünfte erhalten Sie von der Stadt, von Baugeschäften am Ort oder von Nachbarn.

Erkundigen Sie sich auch genau, wie die Gegend um das Grundstück in den nächsten Jahren aussehen wird. Garantien für eine ruhige Lage auf Lebenszeit gibt es nirgends, doch kann man bei der Stadtverwaltung erfahren, ob in der Nähe größere Baugebiete geplant sind. Achten Sie auch dar-

auf, dass Nachbargebäude oder hohe Bäume das Haus nicht ungünstig beschatten.



Reihenhäuser am Froschkönigweg

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

### Grundstückswert

Auskünfte über Bodenwerte von Grundstücken erhalten Sie bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses der

<b>BOCK &amp; JENTSCH</b>	
— STEUERBERATUNG —	
<b>BURKHARD BOCK</b> Steuerberater/vereidigter Buchprüfer E-Mail: b.bock@bock-jentsch.de	<b>DIPL.-KFM. HEIKE JENTSCH</b> Steuerberaterin E-Mail: h.jentsch@bock-jentsch.de
Goldberger Straße 110 40822 Mettmann	Telefon: 0 21 04/92 40-0 Telefax: 0 21 04/92 40 40

<b>UTE FUCHS-BACKESHOFF</b> STEUERBERATERIN	40822 Mettmann Obschwarzbach 40a Telefon 0 20 58/91 32 10 Telefax 0 20 58/91 05 70
--	---

## 2. Das Baugrundstück



KREISSTADT METTMANN

Kreisverwaltung Mettmann. Aufgrund von Kartenübersichten können Sie dort die jeweils aktuellen Bodenrichtwerte in Erfahrung bringen, die einen ersten guten Anhalt für Grundstückspreise darstellen. Dieser Wert stellt jedoch nicht den Preis dar, der auf dem freien Markt erzielt wird.

### Nebenkosten

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

- Grunderwerbssteuer,
- Notariats- und Grundbuchkosten,
- ggf. Straßen-, Kanal- und Wassergebühr,
- ggf. weitere Kosten (Vermessung, Makler).

### Notarkosten

Die Notariats- und Grundbuchkosten betragen in der Regel bis zu 1,5 % des Kaufpreises. Kaufen Sie ein „freies“ Grundstück ohne Bebauung, werden die Kosten wie aufgeführt berechnet.

Soweit Sie ein bereits bestehendes Objekt erwerben oder einen Vertrag mit einem Bauträger über die Immobilie abschließen, werden die Gebühren von der im Vertrag genannten Summe berechnet.

### Grunderwerbssteuer

Die Grunderwerbssteuer wird vom Finanzamt erhoben. Es werden Ihnen 3,5 % des vereinbarten Kaufpreises (Grundstückswert) in Rechnung gestellt.

Erwerben Sie gemeinsam mit dem Grundstück auch eine auf diesem errichtete Immobilie wird die Grunderwerbssteuer – soweit im Kaufvertrag enthalten – auch vom Gebäudewert verlangt.

### Erschließungsbeiträge für Straßenausbau, Kanal und Wasserversorgung

Ist Ihr Grundstück noch nicht erschlossen oder wird aufgrund der Teilung eines alten größeren Grundstücks in mehrere Bauplätze eine erneute Erschließung notwendig, sollten Sie diese Kosten in der Finanzplanung berücksichtigen. Auch wenn bereits eine Straße an Ihr Grundstück führt, können dennoch Beiträge für den Straßenausbau, den Kanal und die Wasserversorgung anfallen.

Der Beitrag für den Straßenausbau richtet sich nach den tatsächlich entstehenden Kosten. Obgleich die Gemeinde einen Teil der Kosten übernimmt, haben Sie als Grundstückseigentümer den größten Anteil an den Straßenbaukosten zu übernehmen.

Die Kanal- und Wasserversorgungsbeiträge richten sich nach der Grundstücksgröße und dem Gebäudevolumen.

### Sonstige Nebenkosten

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

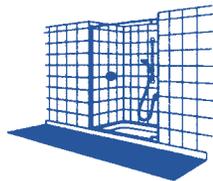
- Polstermöbel
- Einbauküchen
- Schränke nach Maß
- Betten-Studio
- Naturholzmöbel

Seit 75 Jahren bekannt  
für Qualität und Preiswürdigkeit

# Möbel-Lensing

lalloflex®  
schlafwerk  
METTMANN

40822 Mettmann  
Neanderstraße 2  
Parkhaus Neanderstraße 5  
Telefon 0 21 04/7 08 97  
Telefax 0 21 04/8 25 55  
www.moebel-lensing.de



Sanitäre Installationen & Heizungs- und Lüftungsbau  
Kernbohrungen bis 900 mm und Betonsägearbeiten

Obschwarzbach 25 e-mail: Gerd-Kahlau@aol.com Autotelefon 0171 | 4156539  
40822 Mettmann www.gerd-kahlau.de Telefax 0 20 58 | 7 45 88

Meisterbetrieb

GERD  
KAHLAU

Telefon 0 20 58 | 7 39 04

Autotelefon 0171 | 4156539  
Telefax 0 20 58 | 7 45 88

Frey  
GmbH



Schöllersheider Str.19  
40822 Mettmann

Unternehmen für Brand-, Altbausanierung  
und Trocknungstechnik

- Malerarbeiten
- Bodenverlegearbeiten
- Fassadengestaltung
- Trockenbau
- Fensterbau

Spezialunternehmen für Brandsanierung  
und Trocknungstechnik  
Gerne würden wir uns persönlich bei Ihnen  
vorstellen!

Tel.: 0 21 04/23 38-0

Fax: 0 21 04/23 38-79

www.bwsfrey.de

bwsfrey@aol.com

Carls-Aue

FENSTER · HAUSTÜREN · WINTERGÄRTEN



Carls-Aue Verkaufsbüro  
Industriestraße 26  
D-40822 Mettmann

Telefon (0 21 04) 1 38-0

Telefax (0 21 04) 1 38-1 50

www.carls-aue.de

e-mail: Verkauf@Me.Carls-Aue.de

## Fachberatung vor Ort



Farben



Tapeten



Boden



Nähmaschine



Deko



Polster

# Alles aus einer Hand !

# Seit 40 Jahren von 3 Meistern geführt

Erich Schwarz

Ihr Maler und  
Raumausstatter

Oberstrasse 5 · 40822Mettmann

Tel.: 02104/22275 · Fax: 25162

# 3. Das öffentliche Baurecht

## Das Baurecht – allgemein

Das öffentliche Baurecht unterscheidet zwei grundsätzliche Bereiche:

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

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

## 3.1 Das Bauplanungsrecht

### Bauleitplanung

Die aus dem Selbstverwaltungsrecht der Gemeinde abzuleitende Planungshoheit beinhaltet das Recht und die Pflicht, für eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Stadtgebiet mit den Instrumenten der Bauleitplanung zu sorgen.

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

## Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (vorbereitender Bauleitplan) umfasst das gesamte Gemeindegebiet und ordnet den voraussehbaren Flächenbedarf für die einzelnen Nutzungen, wie z. B. für Wohnen (Wohnungsbau), Arbeiten (Gewerbe, Industrie), Verkehr (Straßen, Bahnlinien), Erholung (Grünflächen), Land- und Forstwirtschaft und Gemeindebedarf (Sportstätten, Schulen, Krankenhäuser).

Aus dem Flächennutzungsplan entsteht keinerlei Anspruch auf die dargestellte Nutzung, jedoch kann ein Bebauungsplan regelmäßig nur aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Sollen im Bebauungsplan vom Flächennutzungsplan abweichende Festsetzungen getroffen werden, muss grundsätzlich ein Änderungsverfahren für den Flächennutzungsplan durchgeführt werden.

## Bebauungsplan

Der Stadtrat beschließt die Aufstellung eines Bebauungsplanes, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Im Bebauungsplan werden insbesondere die Art (z.B. reine und allgemeine Wohngebiete, Gewerbe- und Industriegebiete) und das Maß der baulichen Nutzung (z.B. maximaler Anteil der überbaubaren Grundfläche und der Geschossfläche sowie der Zahl der Vollgeschosse), die überbaubaren Grundstücksflächen (Grenzen, über die Sie nicht bauen dürfen bzw. Linien, an die Sie direkt bauen müssen), die Bauweise (mit der Bauweise wird geregelt, ob Abstände zu den Grundstücksgrenzen eingehalten werden müssen oder ob an die Grenze gebaut werden darf oder muss) und die Verkehrsflächen festgesetzt. Weitere Festsetzungen sind je nach Bedarf möglich bzw. erforderlich. Es wird also geregelt was, wie und wo gebaut werden darf.

## 3. Das öffentliche Baurecht

Als Bauinteressent sollten Sie sich vorab beim Stadtplanungsamt über den Inhalt des Bebauungsplanes informieren, um zu beurteilen, ob sich die Festsetzungen mit den eigenen Bauabsichten decken.

### Ausnahmen und Befreiungen

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

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

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

### Der Vorhaben- und Erschließungsplan

Wie der herkömmliche Bebauungsplan hat auch der Vorhaben- und Erschließungsplan als vorhabenbezogener Bebauungsplan die Aufgabe, für eine bestimmte Fläche Baurecht zu schaffen.

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

### Im Zusammenhang bebaute Ortsteile – Innenbereich

Es gibt vielfach Bereiche innerhalb bebauter Gebiete, für die keine qualifizierten Bebauungspläne aufgestellt worden sind. Dies hat unterschiedliche Gründe. Meist sind diese Gebiete in früheren Zeiten ohne Bebauungspläne entstanden.

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

Im Innenbereich bestimmt also die Umgebungsbebauung die Kriterien für das Einfügen eines Vorhabens und somit für seine Zulässigkeit; je homogener sich eine vorhandene Bebauung darstellt, um so mehr Anpassung an diese Bebauung ist zu verlangen.

Die Bereiche der im Zusammenhang bebauten Ortsteile sind durch Satzungen festgesetzt. Ob ein Grundstück einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil zuzuordnen ist, bestimmt sich nach diesen Satzungen.

# 3. Das öffentliche Baurecht

## Außenbereich

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

Das Bauplanungsrecht erlaubt im Außenbereich eine Bebauung nur, wenn das Vorhaben zu den so genannten privilegierten Vorhaben zählt, die wegen ihrer Zweckbestimmung dort errichtet werden müssen. Hierzu zählen in erster Linie land- und forstwirtschaftliche Betriebe, öffentliche Ver- und Entsorgungseinrichtungen und bestimmte gewerbliche Nutzungen, die besondere Anforderungen an die Umgebung stellen oder nachteilige Auswirkungen hervorrufen.

Ferner dürfen in gesetzlich genau festgelegtem Umfang bestehende Gebäude im Außenbereich geändert oder erweitert werden, wenn keine öffentliche Belange beeinträchtigt werden. Hierunter versteht das Baugesetzbuch u. a.

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

Fazit: Ein Grundstück ist grundsätzlich bebaubar, wenn es

- im Einklang mit dem Bebauungsplan steht und die Erschließung (Verkehr, Wasserversorgung und Kanal) gesichert ist (§ 30 BauGB);

- zwar nicht im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplanes, aber innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils liegt, sich in die Eigenart der Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist (§ 34 BauGB).

Die untenstehende Skizze zeigt die wesentlichen planungsrechtlichen Fallkonstellationen:

(§ 30 BauGB – Bebauungsplan; § 34 BauGB – Innenbereich; § 35 BauGB – Außenbereich)

## 3.2 Das Bauordnungsrecht

### Allgemein

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

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

Die Bauaufsichtsbehörde prüft ausschließlich Vorschriften, die zum öffentlichen Baurecht gehören. Private Rechtsbeziehungen, etwa zwischen dem Bauherren und dem/der Grundstückseigentümer/in oder den Nachbarn, werden in der Regel nicht in die behördlichen Entscheidungen einbezogen.

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

Ergänzend zur BauO NRW wurden Verordnungen zur detaillierten Regelung des Bauordnungsrechts erlassen (z.B. Gestaltungs- oder Denkmalbereichssatzungen als örtliche Bauvorschriften).

### Grenzabstand

Ein Gebäude muss in der Regel einen Mindestabstand zu anderen Gebäuden und Nachbargrundstücken einhalten. Die Einhaltung von Abstandflächen dient der Belüftung und Belichtung und soll ein allzu dichtes Aufeinanderrücken der Nutzer und Bewohner der Gebäude vermeiden. Grundsätzlich haben Sie mit jedem Gebäude immer mindestens 3,00 m Abstand von allen Grenzen Ihres Baugrundstückes einzuhalten. Lediglich untergeordnete Gebäudeteile wie z.B. Eingangsüberdachungen oder Balkone dürfen den Abstand im Einzelfall unterschreiten.

Darüber hinaus bemisst sich der erforderliche Grenzabstand maßgeblich nach der jeweiligen Gebäudehöhe. Auf eine weitgehende Erläuterung der vielen Sonderfälle wird an dieser Stelle verzichtet, da in aller Regel der o.a. Mindestgrenzabstand von 3 m ausreichend ist. Im Einzelfall ist der von Ihnen beauftragte Entwurfsverfasser mit den Vorschriften vertraut und wird Sie umfassend beraten.



*Wohn- und Geschäftshaus an der Neanderstraße*

## 3. Das öffentliche Baurecht

### Grenzabstand für Garagen und Abstellgebäude

Um eine rationelle Grundstücksbebauung zu ermöglichen, sieht die BauO NRW für bestimmte Garagen und Abstellgebäude eine Unterschreitung des vorgenannten Grenzabstandes vor.

So dürfen diese Gebäude unter bestimmten Voraussetzungen ohne oder mit einem verringerten Grenzabstand errichtet werden, wenn

- die Gesamtlänge der baulichen Anlage das Maß von 9 Metern nicht überschreitet und
- die bauliche Anlage eine Höhe von 3 Metern nicht übersteigt.

Unabhängig davon, dass weitere Einzelheiten ggf. zu überprüfen sind, kann sich Ihr Nachbar grundsätzlich nicht gegen eine solche Grenzbebauung erfolgreich wenden.

### Die am Bau Beteiligten

(Bauherr, Entwurfsverfasser, Unternehmer)

#### Bauherrin, Bauherr (§57 BauO NRW)

Die Landesbauordnung legt im Grundsatz fest, dass die Bauherrin oder der Bauherr dafür verantwortlich ist, dass die von ihr oder von ihm veranlasste Baumaßnahme dem öffentlichen Baurecht entspricht.

Die Bauherrin oder der Bauherr hat für genehmigungsbedürftige Baumaßnahmen eine Entwurfsverfasserin oder einen Entwurfsverfasser, eine Unternehmerin oder einen Unternehmer und eine Bauleiterin oder einen Bauleiter zu bestellen.

Die Bauherrin oder der Bauherr ist auch verantwortlich für die Vorlage bestimmter Anzeigen (Baubeginn, Rohbaufertigstellung und abschließende Fertigstellung sind jeweils mindestens eine Woche vorher anzuzeigen) und bautechnischer Nachweise (z.B. Standsicherheitsnachweis, Schall- und Wärmeschutzberechnungen) bei der Bauaufsichtsbehörde. Die Entwurfsverfasserin oder der Entwurfsverfasser und die Unternehmerin oder der Unternehmer müssen die zur Vorbereitung und Durchführung des jeweiligen Bauvorhabens erforderliche Erfahrung und Sachkunde haben.

Insbesondere beim Freistellungsverfahren und dem vereinfachten Baugenehmigungsverfahren hat die Entwurfsverfasserin / der Entwurfsverfasser eine größere Verantwortung zu übernehmen. Ihnen allein obliegt die Einhaltung der Bestimmungen.

Sie sind auch zunächst Ansprechpartner für Bauherrn und Dritte (Nachbarn), wenn es um Unstimmigkeiten bezüglich der Einhaltung von öffentlich-rechtlichen Vorschriften geht.

#### Entwurfsverfasserin oder Entwurfsverfasser (§ 58 BauO NRW)

Die Landesbauordnung sieht in der Regel die Mitwirkung einer Entwurfsverfasserin oder eines Entwurfsverfassers für das zu beantragende Bauvorhabens vor. Dies sind Architektinnen und Architekten ggf. auch Bauingenieurinnen und Bauingenieure sowie Innenarchitektinnen und Innenarchitekten, die nach Sachkenntnis und Erfahrung geeignet und berechtigt sind, Bauvorlagen zu unterschreiben und der Bauaufsichtsbehörde vorzulegen (Bauvorlageberechtigung). Die Entwurfsverfasserin oder der Entwurfsverfasser ist für die Vollständigkeit und Brauchbarkeit ihres/seines Entwurfs verantwortlich.

# Beratung • Planung vor Ort

J	Ü	R	G	E	N
M	Ü	L	L	E	R
A					
R					
C					
H					
I					
T					
E					
K					
T					

Eschenkämpcherweg 33c  
40822 Mettmann  
T. 02104 957780  
F. 02104 957782  
mueller-architekt@web.de

*Damit das  
Mögliche  
entsteht,  
muss immer  
wieder das  
Unmögliche  
versucht  
werden*

*(Hermann Hesse)*



**DIPL.-ING. ROLF SACKMANN**  
INGENIEURBÜRO FÜR BAUSTATIK

Tragwerksplanung für Beton- und Stahlbetonbauten

Holz- und Stahlkonstruktionen  
Beratung im Bauwesen  
Entwurf · Statik · Konstruktion

Neuer Markt 3-5 · 42781 Haan  
Tel.: 0 21 29 / 94 17 - 0  
Fax: 0 21 29 / 94 17 - 20  
Ing.buero.sackmann@onlinehome.de

## ÖFFENTLICH BESTELLTE VERMESSUNGSINGENIEURE



Dipl.-Ing.

Gerd Schölling



Dipl.-Ing.

Bernd Schölling

**Grundstücksvermessung**

**Gebäudevermessung · Lagepläne aller Art**

**Beratung · Gutachten**

Dessauer Weg 10 · 40822 Mettmann  
Tel. 0 21 04/7 01 07 · Fax 0 21 04/8 13 18  
E-mail: schoelling@aol.com

## INGENIEURPLAN SIEBEL



Architekten + Ingenieure

Memelerstr. 19  
42781 Haan  
Tel. 02129 - 93660

[WWW.IP-SIEBEL.DE](http://WWW.IP-SIEBEL.DE)

## WINZER & PARTNER

Beratende Ingenieure VBI-Büro für Tragwerksplanung

**Baustatik und Baukonstruktion**

**Prüfung von statischen Berechnungen**

**Schall- und Wärmeschutzplanung**

Hubertusstraße 1-3

40822 Mettmann

Telefon: 0 21 04/81 99 35

0 21 04/95 78 57

Telefax: 0 21 04/95 76 78

E-mail: [info@winzer-ing.de](mailto:info@winzer-ing.de)

Dr.-Ing. T. N. Nguyen

Dipl.-Ing. L. Käseberg

Dipl.-Ing. G. Schumacher

## 3. Das öffentliche Baurecht

Die Entwurfsverfasserin oder der Entwurfsverfasser hat dafür zu sorgen, dass die Bauantragsunterlagen vollständig sind und die für die Ausführung notwendigen Einzelzeichnungen, Einzelberechnungen und Anweisungen geliefert werden und dem genehmigten Entwurf und den öffentlich-rechtlichen Vorschriften entsprechen. Die Entwurfsverfasserin oder der Entwurfsverfasser bestätigen dies durch Unterschrift auf allen Bauvorlagen. Mit der Unterschrift auf den Vordrucken, Zeichnungen und Berechnungen garantieren sie für die Richtigkeit der Angaben.

Verfügt die Entwurfsverfasserin/der Entwurfsverfasser auf einzelnen Fachgebieten nicht über die erforderliche Sachkunde, so genügt es, wenn die Bauherrin oder der Bauherr insoweit geeignete Sachverständige bestellt.

Beendet die Entwurfsverfasserin/der Entwurfsverfasser ihre/seine Tätigkeit vor der Fertigstellung der baulichen Anlage, so hat die Bauherrin oder der Bauherr dies der Bauaufsichtsbehörde unverzüglich schriftlich mitzuteilen.

### Unternehmerin, Unternehmer (§ 59 BauO NRW)

Jede Unternehmerin oder Unternehmer ist für die ordnungsgemäße, den allgemein anerkannten Regeln der Technik und den genehmigten oder angezeigten Bauvorlagen entsprechende Ausführung der von ihr/von ihm übernommenen Arbeiten und insoweit für die ordnungsgemäße Einrichtung und den sicheren Betrieb der Baustelle verantwortlich. Sie oder er hat die erforderlichen Nachweise über die Verwendbarkeit der verwendeten Bauprodukte und Bauarten zu erbringen und auf der Baustelle bereitzuhalten.

Die Unternehmerin oder der Unternehmer hat auf Verlangen der Bauaufsichtsbehörde für Bauarbeiten, bei denen es auf

besondere Sicherheit, auf besondere Sachkenntnis und Erfahrung oder auf eine spezielle Ausstattung des Unternehmens mit besonderen Vorrichtungen ankommt, nachzuweisen, dass sie oder er für diese Bauarbeiten geeignet ist und über die Einrichtungen verfügt.

Hat die Unternehmerin oder der Unternehmer für einzelne Arbeiten nicht die erforderliche Sachkunde und Erfahrung, so sind geeignete Fachunternehmer oder Fachleute heranzuziehen. Diese sind für ihre Arbeiten verantwortlich.

### Die Bauleiterin, der Bauleiter (§ 59a BauO NRW)

Die Bauleiterin oder der Bauleiter muss über die für die Aufgabe erforderliche Sachkunde und Erfahrung verfügen. Sie oder er hat darüber zu wachen, dass die Baumaßnahme den öffentlich-rechtlichen Vorschriften und den genehmigten Bauvorlagen entsprechend durchgeführt wird, die Arbeitsschutzbestimmungen eingehalten werden und hat die dafür erforderlichen Weisungen zu erteilen.



Mehrfamilienhaus an der Ratinger Straße

# Hausbau: früh geplant ist schon gewonnen

## Profis helfen jetzt von der Bauplanung bis hin zum Umzug



Bauherren müssen frühzeitig planen, um Stress und unnötigen Ärger zu vermeiden.  
Fotos: DT AG/iPR



Wer umzieht, braucht viele Helfer. Mit ihrem „Bauherren-Service“ bietet die Deutsche Telekom professionelle Hilfe für jeden Geldbeutel an.

Wer baut, der braucht viele Helfer. Das fängt bei den Bankmitarbeitern und den Handwerkern an, hört bei hilfreichen Familienmitgliedern und Freunden noch lange nicht auf.

Doch zu Anfang steht immer eine Planung – und die sollte möglichst perfekt sein. Das bedeutet z.B. auch spätere Eventualitäten mit in seine Baupläne konsequent einzubeziehen. Keine Frage, wer ein Haus baut oder kauft, hat schon Stress genug. Clever ist natürlich, wer sich davon etwas abnehmen lässt. So erledigt z.B. der „Bauherren-Service“ der Deutschen Telekom alles rund um das Thema Telekommunikation.

Eine wertvolle Hilfe, denn was nützt einem später der schönste Arbeitsplatz am Fenster, wenn sich Steckdosen und Telefonanschluss auf der gegenüberliegenden Seite des Raumes befinden. So früh wie möglich sollte deshalb überlegt werden, wie das neue Zuhause ausgestattet sein soll. Fragen wie „will ich ein Faxgerät nutzen“, „wie viele Telefonnenstellen sind sinnvoll“, „Alarmanlage oder Türsprecheinrichtung“, „sollen ältere Hausbewohner mit einem Hausnotrufsystem abgesichert werden“ oder „soll eine schnurlose Lösung Bewegungsfreiheit im Garten, Hobbykeller oder in der Garage ermöglichen?“ sind reichlich zu überlegen.

Für solche und weitere Fragen sollte man sich Zeit nehmen, frühzeitig nachdenken, bevor Elektriker die ersten Leitungen verlegen.

Dabei unterstützen die Experten des „Bauherren-Service“. Das in diesem Jahr nochmals erweiterte und optimierte Angebot reicht von der Bauplanung bis zum Umzug. Die dortigen Profis kümmern sich rund um die Telekommunikation, von der Planung bis zur Realisierung der notwendigen Arbeiten. „Die Beratung hat mir einiges gespart, dazu jede Menge Ärger vermieden“, so ein sichtbar zufriedener Bauherr, den wir nach seiner Meinung zu diesem Service befragten.

Informiert wird hier nicht nur über eine sinnvolle Planung der Hausanschlüsse nach den jeweiligen, individuellen Anforderungen. Auch eine Unterstützung bei der Wahl richtiger Endgeräte, der Anschluss des Neubaus ans Telefonnetz, Lieferung, Installation und individuelle Programmierung der Geräte oder Serviceleistungen im Störfall (rund um die Uhr) sind wichtige Themen des Fachberaters.

Schon in einer frühen Phase sorgen diese Gespräche auch für Planungssicherheit durch Montage-Fixpreise und attraktive Produktpakete.

Hier bleiben keine Wünsche offen

Am Anfang steht natürlich eine sinnvolle Planung der Hausanschlüsse nach individuellen Anforderungen. Ob analoge Technik (T-Net) oder digitale Technik (T-ISDN), Paketangebote der Deutschen Telekom sind zu besonders günstigen Konditionen zu erhalten. Kleine Telefonanlagen einschließlich der Türsprecheinrichtung bieten sich für Einfamilienhäuser an. Dabei können vorhandene Geräte oftmals weiter genutzt werden. Ein DSL-Anschluss, der schnelle Internetzugang, gehört heute schon fast zum Haushalts-Standard und sollte ebenfalls entsprechend Berücksichtigung finden, zumal telefonieren über das Internet (Voice over IP) zunehmend an Bedeutung gewinnt. Hier sind insbesondere auch kabellose Systeme (W-LAN) immer beliebter, weil dabei der Aufwand für das Verlegen von Kabeln eingespart wird. Weitere Infos zum neuen Bauherren-Service sind unter der Gratis-Hotline 0800-3301903 erhältlich.

## Endlich ist es soweit: Der Umzug naht!

Jährlich ziehen in Deutschland etwa vier Millionen Haushalte und Büros um. Beim Umzug muss man sich um tausend Sachen kümmern, glücklicherweise nicht um das Thema Telefon. Darum kümmert sich der Umzugs-Service.

Der hat eine ganze Reihe nützlicher Angebote zusammengestellt. Doch ganz gleich, welches man nutzt, auf eins kann sich der Umziehende hundertprozentig verlassen: Die Umstellung des Telefonanschlusses am Umzugstag klappt. Wer z.B. am Dienstag vormittag auszieht, der könnte noch in der alten Wohnung telefonieren und am Nachmittag bereits in der neuen. Der Umzugs-Service sorgt dafür, dass die Verbindungen zur Außenwelt auch an Umzugstagen nicht abreißen.

Wer innerhalb des Ortsnetzes umzieht, kann in den meisten Fällen die alte Nummer mitnehmen. Wer in einen Neubau umzieht, der sollte sich etwa einen Monat vor dem Umzugstermin mit den Experten (freecall 0800-3301903) in Verbindung setzen.

Achim Stahn

### Antrag auf Vorbescheid

Der Antrag auf Vorbescheid (die sogenannte Bauvoranfrage) dient überwiegend dazu, abzuklären, ob ein Grundstück überhaupt bebaut werden kann. Er ist nur zweckmäßig, wenn die Klärung einzelner bauplanungsrechtlicher oder anderer städtebaulicher Vorgaben für die Realisierung des Vorhabens von grundsätzlicher Bedeutung ist, so dass zunächst ein Baugenehmigungsverfahren zu aufwändig und zu riskant wäre.

Als Anwendungsfälle sind insbesondere zu nennen die Klärung der

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

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

### Bauantrag

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

haben den Bauantrag, die Entwurfsverfasserin oder der Entwurfsverfasser die Bauvorlagen zu unterschreiben. Auf der Grundlage der Bauvorlagenverordnung sind für einen Wohnhausneubau im Regelfall mindestens folgende Unterlagen erforderlich (Checkliste):

- Antragsvordruck,
- Lageplan im Maßstab 1:500 mit Darstellung der Abstandflächen,
- Auszug aus der Flurkarte im Maßstab 1:1000 und Auszug aus der Deutschen Grundkarte im Maßstab 1:5000 (erhältlich beim Katasteramt oder öffentlich bestelltem Vermessungsbüro),
- Bauzeichnungen im Maßstab 1:100 mit Grundrissen, Schnitten und Ansichten in entsprechender Vermaßung,
- Baubeschreibung,
- Berechnungen
  - a) der bebauten Fläche
  - b) der Geschossflächenzahl
  - c) der Grundflächenzahl
  - d) der Rohbau- und Gesamtbaukosten
  - e) des umbauten Raumes
  - f) der Abstandflächen,
- Nachweis der Pkw-Stellplätze,
- ggf. Nachweis der Standsicherheit (Statik),
- ggf. Freiflächengestaltungsplan mit Bäumen und Bepflanzungsarten,
- ggf. Nachweis der Wärme- und Schalldämmung,
- statistischer Erhebungsbogen (amtliches Formular).

Weitergehende Anforderungen ergeben sich aus der Bauprüfverordnung, die Ihrer Entwurfsverfasserin oder Ihrem Entwurfsverfasser bekannt ist.

## 3. Das öffentliche Baurecht



KREISSTADT METTMANN

### Genehmigungsfreie Vorhaben (§ 65 BauO NRW)

Der § 65 BauO NRW legt fest, welche baulichen Anlagen und Teile baulicher Anlagen keiner Baugenehmigung bedürfen. In den Absätzen 1 bis 3 vorgenannter Vorschrift sind diese Anlagen abschließend aufgeführt. Den Bauherren ist aber unbedingt zu raten, sich über die Genehmigungsfreiheit oder die Genehmigungspflicht eines geplanten Bauvorhabens bereits im Vorfeld bei der zuständigen unteren Bauaufsichtsbehörde zu informieren.

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

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

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

Gleiches gilt für die in § 66 BauO NRW ebenfalls abschließend aufgeführten genehmigungsfreien Anlagen.

### Ablauf des Baugenehmigungsverfahrens

Für den Bauantrag wird in der Registratur der Bauaufsichtsbehörde in einem EDV-unterstützten Verfahren ein Vorgang angelegt und ein Aktenzeichen vergeben. Die zuständige Bezirkssachbearbeiterin bzw. der zuständige Bezirkssachbearbeiter überprüft den Antrag sofort auf Vollständigkeit und grundsätzliche Vereinbarkeit mit dem Bauplanungs- und Bauordnungsrecht und sendet Ihnen eine Eingangsbestätigung zu.

Bitte reichen Sie in Ihrem eigenen Interesse nur vollständig prüffähige Unterlagen ein.

Die Bauaufsichtsbehörde soll den Bauantrag zurückweisen, wenn die Bauvorlagen unvollständig sind oder erhebliche Mängel aufweisen.

Die Bearbeitungszeit hängt maßgeblich von der Vollständigkeit des Bauantrages ab. Leider werden die überwiegende Zahl aller Bauanträge unvollständig eingereicht. Nur eine qualifizierte Entwurfsverfasserin oder ein qualifizierter Entwurfsverfasser bürgt für Qualität. Bei Unvollständigkeit ruht der Antrag bis zum Eingang aller nachzureichenden Unterlagen. Enthält der Bauantrag gravierende Mängel, so dass er nicht prüffähig ist, muss er leider gebührenpflichtig zurückgewiesen werden.

Bei Vollständigkeit wird die bauplanungs- und bauordnungsrechtliche Zulässigkeit abschließend geprüft. Gleichzeitig werden die im jeweiligen Einzelfall notwendigerweise zu beteiligenden Fachbehörden und Dienststellen um Stellungnahme gebeten.

## 3. Das öffentliche Baurecht

Sobald alle Stellungnahmen vorliegen und diese dem Bauvorhaben nicht entgegenstehen, wird Ihnen die Baugenehmigung unter Einbeziehung der fachlichen Stellungnahmen erteilt. Wenn Ihr Bauvorhaben dem öffentlichen Baurecht entspricht, haben Sie einen Rechtsanspruch auf die Erteilung der Baugenehmigung.

Der Baugenehmigungsbescheid ergeht ggf. mit Auflagen und Hinweisen, die Bauvorlagen werden mit einem Genehmigungsstempel versehen und in einfacher Ausfertigung als Bestandteil der Baugenehmigung an Sie als Bauherrn bzw. an Ihren Bevollmächtigten zurückgegeben. Lesen Sie bitte die Nebenbestimmungen, Hinweise und evtl. Grüneintragungen auf den Bauvorlagen genau durch, denn sie sind Gegenstand der Baugenehmigung.

Die Baugenehmigung ist drei Jahre gültig und kann auf schriftlichen Antrag jeweils um ein Jahr verlängert werden. Die Verlängerung einer einmal erloschenen Baugenehmigung ist nicht mehr möglich. In diesem Fall ist ein erneuter Bauantrag zu stellen.

### Bauanzeigen

Mit Aushändigung der Baugenehmigung erhält die Bauherrin oder der Bauherr verschiedene Vordrucke, die zu entsprechenden Zeiträumen zurückgesandt werden müssen.

#### *Mitteilung des Baubeginns*

Der Baubeginn muss der Bauaufsichtsbehörde mindestens eine Woche von Beginn der Bauarbeiten angezeigt werden. Spätestens zum Baubeginn sind die erforderlichen bautech-

nischen Nachweise bei der Bauaufsichtsbehörde einzureichen. Die Grundrissfläche und die Höhenlage der genehmigten baulichen Anlage sind abzustecken. Die Baugenehmigung mit den Bauvorlagen und bautechnischen Nachweisen müssen an der Baustelle vorliegen.

#### *Anzeige über Fertigstellung der Bodenplatte*

Der Anzeige ist die Bescheinigung eines Vermessungsingenieurs über die Höhenlage sowie die Lage des Baukörpers auf dem Grundstück beizufügen.

#### *Anzeige der Rohbaufertigstellung*

Mit der Anzeige über die Rohbaufertigstellung, die mindestens eine Woche vorher bei der Bauaufsichtsbehörde einzureichen ist, ist der Nachweis eines Vermessungsingenieurs über die Einhaltung der Grundrissflächen sowie der Höhe des Erdgeschossfußbodens und der Trauf- und Firsthöhen beizufügen sowie je nach Bauvorhaben die Bescheinigung des Sachverständigen über die stichprobenhaften Kontrollen während der Bauausführung.

#### *Anzeige der abschließenden Fertigstellung*

Diese Anzeige ist mindestens eine Woche vorher bei der Bauaufsichtsbehörde einzureichen zusammen mit den erforderlichen Bescheinigungen der Sachverständigen und Fachunternehmer, die Sie dem Genehmigungsbescheid entnehmen können.

Ein schriftliches Anfordern von notwendigen bautechnischen Nachweisen bzw. Bescheinigungen durch die Bauaufsichtsbehörde ist gebührensspflichtig.

**Manfred  
Eich**



---

# **Bausanierung**

- **Malerarbeiten**
- **Fassaden**
- **Balkone**
- **Böden**

---

**Tel: 02104 / 91 61 31**

**Fax: 02104 / 80 15 67**

Talstraße 265 – 40822 Mettmann

## 3. Das öffentliche Baurecht

### *Gebäudeeinmessung und Hausnummerierung*

Nach dem Vermessungs- und Katastergesetz NRW ist die Grundstückseigentümerin oder der Grundstückseigentümer verpflichtet, das Gebäude auf ihre/seine Kosten einmessen zu lassen.

Außerdem hat sie/er das Grundstück mit der in der Baugenehmigung bekannt gegebenen Hausnummer zu versehen.

### **Bauaufsichtliche Verfahren**

Um die Verfahrensdauer von der Einreichung der Antragsunterlagen bis zur Erteilung der Baugenehmigung so kurz wie möglich und nötig zu gestalten, ist für bestimmte Bauvorhaben der Prüfumfang reduziert und in besonderen Verfahren geregelt worden.

### **Genehmigungsfreie Wohngebäude – Freistellungsverfahren (§67 BauO NRW)**

Die Errichtung oder Änderung von Wohngebäuden geringer und mittlerer Höhe (bis zu 22 m Höhe) einschließlich ihrer Nebengebäude und Nebenanlagen bedürfen im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes keiner Baugenehmigung, wenn

- das Bauvorhaben den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht widerspricht,
- die Erschließung im Sinne des § 30 des Baugesetzbuches gesichert ist und
- die Stadt Mettmann nicht innerhalb eines Monats nach Eingang der Bauvorlagen erklärt, dass das Genehmigungsverfahren durchgeführt werden soll.

Die Bauherrin oder der Bauherr können aber auch beantragen, dass für obige Vorhaben das Genehmigungsverfahren durchgeführt werden soll.

Den bei der Stadt Mettmann einzureichenden Bauvorlagen ist eine Erklärung der Entwurfsverfasserin oder des Entwurfsverfassers beizufügen, dass das Vorhaben den Anforderungen an den Brandschutz entspricht.

Mit dem Vorhaben darf erst einen Monat nach Eingang der Bauvorlagen bei der Stadt Mettmann begonnen werden. Teilt die Stadt der Bauherrin oder dem Bauherrn vor Ablauf der obigen Frist schriftlich mit, dass kein Genehmigungsverfahren durchgeführt werden soll, darf unverzüglich mit dem Vorhaben begonnen werden.

Die vorstehenden Regelungen für genehmigungsfreie Wohngebäude gelten auch für Garagen und überdachte Pkw-Stellplätze bis 1000 m<sup>2</sup> Nutzfläche, wenn sie einem genehmigungsfreien Wohngebäude dienen.

Die Bauaufsichtsbehörde prüft nicht die Vereinbarkeit des Vorhabens mit dem öffentlichen Baurecht. Es wird daher auch keine Baugenehmigung erteilt.

Folgende Gesichtspunkte sind noch zu beachten:

- Mit diesem Verfahren wird den Entwurfsverfassern eine erhöhte Verantwortung übertragen, da nur sie für die Einhaltung der Bauvorschriften verantwortlich sind.
- Notwendige Genehmigungen nach anderen Rechtsvorschriften hat die Bauherrin oder der Bauherr selbst einzuholen.
- Die Baumaßnahme darf nicht vom Entwurf abweichen.

## 3. Das öffentliche Baurecht

Vor Baubeginn müssen die bautechnischen Nachweise (wie z.B. Statik, Schall-, Wärme- und Brandschutz), die je nach Bauvorhaben von staatlich anerkannten Sachverständigen aufgestellt oder geprüft sein müssen, der Bauherrin oder dem Bauherrn vorliegen.

Baubeginn und abschließende Fertigstellung sind der Bauaufsichtsbehörde mindestens eine Woche vorher anzuzeigen. Mit der Fertigstellung müssen der Bauherrin oder dem Bauherrn Bescheinigungen der eingeschalteten staatlich anerkannten Sachverständigen vorliegen, dass die baulichen Anlagen den bautechnischen Nachweisen entsprechen und dies durch stichprobenhafte Kontrollen überwacht wurde.

### Vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren (§ 68 BauO NRW)

Das vereinfachte Genehmigungsverfahren wird für die Errichtung und Änderung von baulichen Anlagen sowie anderen Anlagen und Einrichtungen im Sinne des § 1 BauO NRW durchgeführt, soweit sie nicht genehmigungsfrei sind. Das vereinfachte Genehmigungsverfahren wird auch durchgeführt, wenn die Bauherrin oder der Bauherr dies beantragt.

In § 68 Abs. 1 Satz 3 BauO NRW sind die Vorhaben abschließend genannt, für die dieses Verfahren nicht gilt. Hier handelt es sich in der Regel um größere Projekte (z.B. Krankenhäuser, Schulen, Altenheime), die aufgrund Ihrer künftigen Nutzung eine umfangreiche Prüfung erfordern (sogenannte große Sonderbauten).

Im vereinfachten Genehmigungsverfahren beschränkt sich der Prüfungsumfang der Bauaufsichtsbehörde auf die Vereinbarkeit des Vorhabens

- mit den planungsrechtlichen Vorschriften des Baugesetzbuches (§§ 29 bis 38 BauGB),
- auf die Bebaubarkeit der Grundstücke (verkehrliche Erschließung, Anschluss an Ver- und Entsorgungsanlagen),
- auf die Einhaltung der Abstandflächen bzw. deren Sicherung durch Übernahme auf andere Grundstücke,
- auf die Gestaltung nicht überbauter Flächen, auf die Anlage ausreichender Spielflächen für Kleinkinder, auf die Erhaltung oder Veränderung der Geländeoberfläche,
- auf die Gestaltung der baulichen Anlagen (Verunstaltung der Baumasse, des Straßen-, Orts- und Landschaftsbildes),
- auf die Gestaltung und Anlage der Außenwerbung,
- auf die Anlage einer ausreichenden Anzahl von Stellplätzen und Garagen und deren Ausführung, sowie der Herstellung von Abstellplätzen für Fahrräder.

Spätestens bei Baubeginn sind bei der Bauaufsichtsbehörde folgende Unterlagen einzureichen:

- Nachweise über den Schall- und Wärmeschutz,
- Nachweis über die Standsicherheit,
- Bescheinigung darüber, dass das Vorhaben den Anforderungen an den Brandschutz entspricht.

Weder die weiteren Anforderungen der Landesbauordnung (BauO NRW) noch die Nachweise der Standsicherheit sowie des Schall- und Wärmeschutzes – eine besondere Qualifikation des Aufstellers vorausgesetzt – sind bauaufsichtlich zu prüfen.

Die Bauaufsichtsbehörde hat über den Bauantrag innerhalb einer Frist von 6 Wochen nach Eingang des Antrages bei ihr zu entscheiden, wenn der Bauantrag vollständig ist, das Vor-

## 3. Das öffentliche Baurecht

haben im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes liegt und den Festsetzungen dieses Planes nicht widerspricht oder unter bestimmten Voraussetzungen, wenn bereits ein Vorbescheid für das Bauvorhaben erteilt wurde. Diese Frist kann aus wichtigen Gründen bis zu 6 Wochen verlängert werden.

### Normales Baugenehmigungsverfahren (Regelverfahren – § 63 BauO NRW)

Unterliegt eine Baumaßnahme weder dem Freistellungsverfahren noch dem vereinfachten Baugenehmigungsverfahren, so prüft die Bauaufsichtsbehörde die Übereinstimmung mit den öffentlichrechtlichen Vorschriften uneingeschränkt. Im „normalen“ Baugenehmigungsverfahren gibt es also keinen Bereich, der von der Prüfung ausgenommen bleibt. Die im Bauantrag enthaltene Konzentrationswirkung verpflichtet die Bauaufsichtsbehörde, alle für das Bauvorhaben sonst erforderlichen Genehmigungen usw. nach anderen öffentlichrechtlichen Vorschriften einzuholen und mit der Baugenehmigung auszuhändigen.

Die Geltungsdauer der Baugenehmigung beträgt drei Jahre. Die Baugenehmigung erlischt, wenn mit der Ausführung der Baumaßnahmen drei Jahre nach Erteilung der Genehmigung nicht begonnen oder die Bauausführung ein Jahr unterbrochen worden ist.

### Teilbaugenehmigung (§ 76 BauO NRW)

Mit der Bauausführung einschließlich des Bodenaushubs darf grundsätzlich vor Zugang der Baugenehmigung nicht begonnen werden. Ist ein Bauantrag eingereicht, der vollständig ist und den öffentlich-rechtlichen Vorschriften entspricht, so kann der Beginn der Bauarbeiten für die Baugrube und ein-

zelner Bauteile oder Bauabschnitte auf schriftlichen Antrag hin schon vor Erteilung der Baugenehmigung durch eine Teilbaugenehmigung gestattet werden.

Die Teilbaugenehmigung hat den Zweck, dem Bauherrn bei dringendem Baubedürfnis den Beginn der Bauarbeiten – bei einem umfangreichen oder schwierigen Bauvorhaben – vor Abschluss des Baugenehmigungsverfahrens zu ermöglichen.

### Baugenehmigungsgebühren

Die Gebühren für die Erteilung einer Baugenehmigung, für erforderliche Prüfungen, für die Bauüberwachung, die Rohbau- und Schlussabnahme, richten sich nach der allgemeinen Verwaltungsgebührenordnung für das Land Nordrhein-Westfalen. Sie orientieren sich in der Regel an der Höhe der Rohbausumme des Objektes, die nach der Gebührenordnung des Landes NRW errechnet wird (unabhängig von den Angaben des Bauherrn), und in einigen Sonderfällen auch nach den Herstellungskosten.

Gebührenpflichtig sind auch die materielle Ablehnung, die Zurückweisung und die Rücknahme eines Bauantrages.

### Bauen ohne Baugenehmigung

Wer ein genehmigungspflichtiges Vorhaben ohne Genehmigung errichtet, begeht eine Ordnungswidrigkeit, die mit einem Bußgeld geahndet werden kann. Ein nachträgliches Genehmigungsverfahren wird erforderlich, wobei Gebühren in dreifacher Höhe anfallen. Wenn sich herausstellt, dass eine nachträgliche Genehmigung nicht erteilt werden kann, droht die Beseitigung des errichteten Bauwerkes.

## 4. Baurechtliche Spezialthemen

### Das Nachbarrecht – Beteiligung der Angrenzer (§74 BauO NRW)

Im Baugenehmigungsverfahren ist die Beteiligung von Angrenzern bzw. Nachbarn nur dann erforderlich, wenn zu erwarten ist, dass öffentlich-rechtlich geschützte nachbarliche Belange (z.B. die Einhaltung des Grenzabstandes) berührt werden. Diese Beteiligung erfolgt von Amts wegen und kann sich längere Zeit hinziehen, da die Nachbarn oft zusätzlichen Erläuterungsbedarf haben.

Wird für die Erteilung der Baugenehmigung eine Befreiung bzw. Ausnahme von baurechtlichen Vorschriften erforderlich, sollten vor Einreichung des Bauantrages der Lageplan und die Bauzeichnung dem Nachbarn und/oder den betroffenen Grundstückseigentümern zur Unterschrift vorlegt werden.

Unterschreibt der Nachbar, so kann man in der Regel mit einer unangefochtenen Durchführung des Bauvorhabens rechnen. Weiterhin beschleunigt man durch die Unterschrift das Genehmigungsverfahren, denn eine evtl. erforderliche Benachrichtigung des Angrenzers durch die Genehmigungsbehörde kann entfallen.

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

### Denkmalschutz und Denkmalpflege

Baudenkmäler sind bauliche Anlagen oder Teile baulicher Anlagen, an deren Erhaltung wegen ihrer geschichtlichen, künstlerischen, wissenschaftlichen oder städtebaulichen Bedeutung ein öffentliches Interesse besteht. Zu den Baudenk-

mälern gehören die fest mit dem Boden verbundenen Denkmäler und die so genannten Ensembles (Gesamtanlagen, die in einem geschichtlichen Sinnzusammenhang stehen).

Aufgabe des Landes Nordrhein-Westfalens ist es, Baudenkmäler zu schützen, zu pflegen und wissenschaftlich zu erforschen. Die Städte wirken bei der Wahrnehmung von Denkmalschutz und Denkmalpflege als Untere Denkmalbehörde mit. Anhand einer Denkmalliste können sie Ihnen Auskunft geben, ob ein bestehendes Gebäude oder Teile eines Gebäudes ein Baudenkmal sind. Sie sind auch für die Genehmigung von Baumaßnahmen an Baudenkmalern im Stadtgebiet zuständig und beraten Sie in rechtlichen, baulichen, finanziellen und steuerlichen Fragen, die den Denkmalschutz betreffen.

Jede bauliche Veränderung oder Nutzungsänderung eines Baudenkmals ist erlaubnispflichtig. Daher sollten Sie beabsichtigte Baumaßnahmen frühzeitig mit der Denkmalbehör-



*Umbau des Baudenkmals an der Champagne*

de – auch aus finanziellen Erwägungen – abstimmen. Denn nur für Maßnahmen, die vorab mit der Denkmalbehörde abgestimmt und von ihr genehmigt worden sind, können Sie als Denkmaleigentümer eine steuerliche Abschreibung bzw. Förderung oder eine Zuwendung aus Landes- bzw. städtischen Mitteln in Anspruch nehmen und zwar für solche Maßnahmen, die aus Gründen der denkmalpflegerischen Auflagen einen finanziellen Mehraufwand beinhalten.

Vor allem aber sind Kosten, die für die sinnvolle Nutzung und den Erhalt von Denkmälern aufgewendet werden, im Rahmen der Einkommensteuer erhöht absetzbar.

Ohne denkmalrechtliche Erlaubnis kann eine Baugenehmigung nicht erteilt werden. Sofern die baulichen Veränderungen auch dem Baugenehmigungsverfahren unterliegen, schließt die Baugenehmigung die denkmalrechtliche Erlaubnis mit ein.

Nach der Landesbauordnung freigestellte Baumaßnahmen bedürfen einer gesonderten denkmalrechtlichen Erlaubnis.

Aber nicht nur Maßnahmen an Baudenkmalern selbst sind erlaubnispflichtig, sondern auch Maßnahmen an Bauvorhaben in der Nähe von Baudenkmalern bzw. denkmalgeschützten Anlagen, soweit hierdurch das Erscheinungsbild des Denkmals beeinträchtigt wird.

Für den Fall, dass ein Baudenkmal in der Nachbarschaft Ihres Baugrundstücks vorhanden ist, besprechen Sie daher bitte vorab mit der Denkmalbehörde, ob Ihr Bauvorhaben das Baudenkmal beeinträchtigt und daher ggf. unzulässig ist.

In Mettmann ist die Untere Denkmalbehörde der Unteren Bauaufsichtsbehörde organisatorisch zugeordnet.

### Baulast und Baulastenverzeichnis (§ 83 BauO NRW)

#### Beseitigung von baurechtlichen Hindernissen

Die Erteilung einer Baugenehmigung setzt voraus, dass ein Bauvorhaben den Anforderungen des öffentlichen Baurechts entspricht. Um rechtliche Hindernisse einer Bebauung zu beseitigen, kann eine sogenannte Baulast in das Baulastenverzeichnis der Bauaufsichtsbehörde eingetragen werden.

Ein Grundstückseigentümer – in der Regel der Nachbar – verpflichtet sich in einem festgelegten Umfang zum Verzicht seiner Eigentumsbefugnisse, mithin übernimmt er eine Verpflichtung des Bauherrn.

Die wesentlichsten Baulastenarten sind Baulasten zur Sicherung

- der Übernahme eines Grenzabstandes auf ein Nachbargrundstück (Abstandflächenbaulast),
- der Zusammengehörigkeit mehrerer Grundstücke zu einem Baugrundstück (Vereinigungsbaulast),
- der Benutzbarkeit einer privaten Verkehrsfläche (Zuwegungsbaulast).

Die häufigste Art der Baulast ist die Abstandflächenbaulast. Hält Ihr Bauvorhaben den vorgeschriebenen Abstand zur Grenze des Baugrundstücks nicht ein, darf ein benachbartes Grundstück für die Bemessung des Grenzabstandes bis zu einer gedachten Grenze zugerechnet werden.

Der Nachbar gewährleistet durch die Erklärung einer Baulast, dass bauliche Anlagen auf seinem Grundstück den erforderlichen Abstand von der fiktiven Baulastgrenze einhalten. Eine

## 4. Baurechtliche Spezialthemen



KREISSTADT METTMANN

reale Grenzveränderung findet nicht statt, lediglich wird eine für beide Seiten verbindliche fiktive Grenze für die Bemessung der Abstandflächen festgelegt. Ebenso kann ein Nachbar mittels Zuwegungsbaulast Ihnen als Bauherr zur Sicherung der verkehrlichen Erschließung die Zufahrt über einen bestimmten Teil seines Grundstückes ermöglichen.

### Verfahren und Rechtsfolgen:

Die Eintragung einer Baulast setzt den Antrag des Grundstückseigentümers, einen unbeglaubigten Grundbuchauszug neuesten Datums (nicht älter als 4 Wochen) sowie in der Regel einen Lageplan mit Darstellung der einzutragenden Baulastfläche (grüne Schraffur) voraus. Dieser Lageplan muss entweder vom Vermessungs- und Katasteramt oder von einem öffentlich bestellten Vermessungsingenieur angefertigt und beurkundet werden (amtlicher Lageplan).

Die Baulast wird durch eine schriftliche oder zur Niederschrift abgegebene Erklärung aller Grundstückseigentümer gegenüber der Bauaufsichtsbehörde bewirkt.

Bei bestehendem Erbbaurecht haben die Eigentümer und der Erbbauberechtigte die Verpflichtungserklärung abzugeben. Die Unterschrift der Erklärenden muss entweder von einem Notar öffentlich beglaubigt oder vor der Bauaufsichtsbehörde geleistet bzw. anerkannt werden. Der Baulastenbegünstigte erhält nach erfolgter Eintragung in das Baulastenverzeichnis einen Gebührenbescheid.

Mit der Eintragung in das Baulastenverzeichnis der Stadt Mettmann wird die Baulast wirksam und gilt auch gegenüber den Rechtsnachfolgern der Erklärenden. Daher empfiehlt sich auch vor dem Kauf eines Grundstückes eine Anfrage nach bestehenden Baulasten.

Mit der Baulast nicht zu verwechseln ist die Grunddienstbarkeit, die im Grundbuch des Amtsgerichtes eingetragen ist. Während die Baulast nur auf dem Gebiet des öffentlichen Rechts möglich ist, unterliegen weitergehende privatrechtliche Vereinbarungen keinen Beschränkungen.

### Teilung von Grundstücken (§8 BauO NRW)

Die Teilung eines bebauten Grundstückes bedarf zu ihrer Wirksamkeit der Genehmigung der Bauaufsichtsbehörde.

Die Genehmigung darf nur versagt werden, wenn durch die Teilung Verhältnisse geschaffen würden, die den Vorschriften dieser Bauordnung oder aufgrund der Bauordnung erlassenen Vorschriften zuwiderlaufen.

Die Bauaufsichtsbehörde hat innerhalb eines Monats nach Eingang des Antrages über die Teilung zu entscheiden. Ist ihr dies nicht möglich, so kann die Frist durch Zwischenbescheid um höchstens zwei Monate verlängert werden. Die Genehmigung gilt als erteilt, wenn nicht innerhalb dieser Frist über die Teilung entschieden wurde.



Mehrfamilienhaus an der Danziger Straße

## 5. Die Bauausführung

### Energiesparen durch Wärmedämmung

Die Güte des Wärmeschutzes der wärmeübertragenden Außenbauteile ist die mit Abstand wichtigste Größe für den Energieverbrauch eines Gebäudes. Neben der wärmedämmenden Gebäudehülle fließen jedoch auch die wärmeerzeugenden Anlagen (z.B. die Heizung) und Bauteile in die Energiebilanzierung mit ein.

### Dämmung der Außenwände

Wichtig ist, dass alle wärmetechnisch relevanten Bauteile gewisse Mindestanforderungen einhalten müssen und die Gesamtenergiebilanz den zulässigen Höchstwert nicht überschreitet. Für die energetische Qualität spielt es keine entscheidende Rolle, ob Außenwände leicht oder schwer ausgebildet werden.

### Fehlervermeidung bei der Dachdämmung

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

Eine wärmebrückenfreie Konstruktion und eine sorgfältige und lückenlose Ausführung der außenliegenden Winddichtung und der innenliegenden Luftdichtung ist unverzichtbar

für einen niedrigen Energieverbrauch. Hier ist besonders das Ineinandergreifen der verschiedenen Gewerke zu beachten, so dass die Verlegung von Leitungen und das Herstellen von Durchbrüchen nicht zum Verlust der Luftdichtigkeit führt.

Die Konsequenz sind höhere Heizkosten, also eine geringere Rentabilität der Wärmedämmung für den Bauherrn und eine höhere Emission von  $\text{CO}_2$ .



*Doppelhaus an der Leyer Straße*

Aber unter Umständen können sich mögliche Bauschäden noch gravierender auswirken, denn wo kalte Luft eindringt, kann bei anderer Strömungsrichtung warme, feuchtigkeitsbeladene Luft nach außen gelangen. Bei dem Durchgang durch die Dämmung wird im Winter der Taupunkt unterschritten und es kommt zu Kondenswasserausfall innerhalb der Konstruktion, was bei entsprechenden Mengen zu Bauschäden führt.



Dachdeckermeister  
**Dirk GLÖRFELD**  
GmbH

- Dachdeckerarbeiten
- Steil- und Flachdach
- Naturschieferarbeiten
- eigener Gerüstbau
- Bauklempnerarbeiten
- Dachbegrünung
- Balkonsanierung
- Reparatur- und Neuerrichtung von Dachstühlen

40822 Mettmann · Schwarzbachstraße 47 – 51 · Telefon 0 21 04/92 48 15 · Telefax 0 21 04/92 48 16  
www.gloerfelddach.de · E-Mail: mailmal@gloerfelddach.de



**ELEKTRO-SERVICE MARTIN**

*Ergoline*

*soltron*

*wellsystem*

**MARTIN**

**MIELE VERTRAGSKUNDENDIENST**

Kundendienst  
für Hausgeräte

Neuverkauf  
u. Ersatzteile

Werkkundendienst  
der Ergoline-Gruppe

Nordstraße 3  
40822 Mettmann

e-mail: mail@es-martin.de  
www.es-martin.de

Telefon 0 21 04/2 25 75  
Telefax 0 21 04/2 25 77

**Immer gut beraten**



Arbeitsbühnenverleih  
bis 28 m Höhe

Meisterbetrieb seit über 25 Jahren

**SCHWAGER**

vormals Scheuten

Bedachung, Fassaden, Gerüstbau

Schallbruch 39 - 42781 Haan

Telefon (02129) 5 25 85

Telefax (02129) 5 82 35

Bürozeiten: Mo.-Fr. 8.00-12.00 Uhr

*seit 1976*

**ROHRREINIGUNG**

*Klaus Jeroschewski GmbH*

*seit 1976*

Hochdruck/mechanische Rohrreinigung  
Videokanalverfilmungen  
Ortung – Dichtheitsprüfung • Inliningverfahren

Schöllersheiderstraße 17 • 40822 Mettmann  
Telefon 0 21 04/1 42 70 • Telefax 0 21 04/14 27 14

## 5. Die Bauausführung



KREISSTADT METTMANN

### Wärmeschutzverglasung für die Fenster

Die Wärmeschutzverglasung mit einem k-Wert von  $1,3 \text{ W/m}^2$  für das Glas ist bereits mit einer Wärmeschutzverordnung von 1995 zum Standard geworden. Niedrigere Werte bei Zweischiebenglas sind vermehrt anzutreffen.

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

### Konsequente Dämmung von Kellern

Zu beachten ist auch hier eine wärmebrückenfreie Konstruktion, die durch das Weiterführen der Wanddämmung deutlich unter die unterste Geschossdecke erreicht werden kann.

### Bauen mit der Sonne

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

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

Der Bauherr oder der Architekt muss auf ausreichenden Sonnenschutz im Sommer und auf Verschattungsfreiheit im Win-



*Mehrfamilienhaus Am Island*

ter achten. Die Heizungsanlage muss schnell regelbar sein, um sich dem Sonnenangebot bedarfsgerecht anpassen zu können.

Immer mehr Architekten machen sich mit den Prinzipien des solaren und energiesparenden Bauens vertraut.

### Passive Solarenergienutzung durch Fenster

Bei der Planung eines Hauses ist auf eine konsequente Südorientierung des Wohnraumbereiches zu achten. Durch eine

## 5. Die Bauausführung

optimierte Ausrichtung der Grundstücke in Bebauungsplänen kann eine optimale Nutzung der passiven Solarenergie erreicht werden.

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

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

### Zentrale Warmwasserbereitung

Die Warmwasserbereitung sollte in Kombination mit der zentralen Heizungsanlage erfolgen. Um gerade in den Übergangszeiten und im Sommer die Betriebsverluste des Kessels gering zu halten, sollten ausreichend große Warmwasserspeicher verwendet werden, die möglichst nur ein zweimaliges Laden pro Tag erforderlich machen.

In Schichtenspeichern wird eine Temperaturschichtung erreicht, die dafür sorgt, dass das zum Wärmeerzeuger fließende Wasser stets eine niedrige Temperatur besitzt, wodurch gerade bei Brennwertgeräten und Solaranlagen hohe Wirkungsgrade erreicht werden.

### Solare Warmwasserbereitung

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

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

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

### Strom aus der Sonne

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



Wohn- und Geschäftshaus am Steinesweg

### Mutterboden

Mutterboden, der bei Baumaßnahmen sowie bei wesentlichen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

Dieses Gebot zum Schutz des Mutterbodens ist in das Baugesetzbuch aufgenommen worden

### Bodenaushub, Bauschutt und Baustellenabfälle

Bodenaushub, Bauschutt und sonstige Baustellenabfälle sind grundsätzlich schon an den Abfallstellen getrennt zu erfassen und getrennt einer Verwertung zuzuführen.

Vor allem sind beim Abriss von Gebäuden oder Gebäudeteilen schadstoffhaltige Materialien (insbesondere asbesthaltige Baustoffe) und Bauteile, die eine Aufbereitung behindern oder verhindern können (Rohrleitungen, Fenster, Türen, Fußbodenbeläge usw.), vorher auszubauen.

Folgende Aufteilung der Baureststoffe ist je nach anfallender Menge sinnvoll und sollte bereits bei der Planung von Bau- und Abrissmaßnahmen berücksichtigt werden:

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

Als aufbereitungsfähiger Bauschutt gelten z. B. Beton mit und ohne Eisen, Pflastersteine, Naturstein, Kalksandsteine, Dachsteine und Ziegelmaterial. Zum nicht aufbereitungsfähigen Bauschutt, der einer zugelassenen Deponie zuzuführen ist,

zählen alle festen, nicht auslaugbaren anorganischen Stoffe, wie z. B. Gips, Mörtel, Kalk, Schamotte, Schiefer, Bimsstein, Leichtbaustoffe und Fliesen.

Alle verwertbaren Baustellenabfälle sind nach Möglichkeit sortenrein zu trennen und einer Wiederverwertung zuzuführen:

Metalle (Schrotthändler), Papier und Pappe (Altpapiersammlung/-handel), saubere Verpackungen aus Kunststoff oder Styropor (gelber Sack), Altholz, Bauholz, Kisten und Paletten (Altholzverwertung).



*Rathausanbau an der Neanderstraße*

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

## 6. Boden- und Umweltschutz



KREISSTADT METTMANN

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

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

Mit der Demontage, dem Verfestigen oder Beschichten von asbesthaltigen Materialien können nur Firmen beauftragt werden, die die erforderliche Sachkunde erworben haben. Diese Unternehmen sind mit den Gefahren im Umgang mit Asbest vertraut, kennen die erforderlichen Schutzmaßnahmen und verfügen über die notwendigen Geräte und Ausrüstungen.

Wildes Ablagern von Bauschutt und Baustellenabfällen auf nicht dafür zugelassenen Flächen ist eine Ordnungswidrigkeit, die mit einer Geldbuße geahndet werden kann.



*Kreishandwerkerschaft an der Emil-Beerli-Straße*

### Wolf & Jäger GmbH Garten- und Landschaftsbau

Beratung, Planung, Ausführung  
Dachbegrünung, Neubau  
und Pflege aller  
Außenanlagen

Telefon 0 21 04/95 31 70  
Telefax 0 21 04/95 31 79  
Rudolf-Diesel-Str. 3  
40822 Mettmann

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



Ihre Experten für  
Garten & Landschaft

## G Ü R E N C

A U S S E N A N L A G E N &  
G A R T E N G E S T A L T U N G

☎ 0 21 04 / 3 68 82 • Fax 3 68 63 • Mobil 01 73 / 5 18 55 66

[www.guerenc.de](http://www.guerenc.de) • E-Mail: [guerenc@t-online.de](mailto:guerenc@t-online.de)

## 7. Wegweiser/Ansprechpartner



KREISSTADT METTMANN

### Ansprechpartner/innen im Fachbereich 3 – Stadtentwicklung, Umwelt, Bau der Kreisstadt Mettmann Abt. 3.2 – Bauaufsicht und Denkmalschutz

Dipl.-Ing. Kurt Werner Geschorec  
Fachbereichsleiter  
Telefon: 0 21 04/9 80-107

Stadt Mettmann  
Abteilung 3.2  
Bauaufsicht und Denkmalschutz  
Neanderstraße 85  
40822 Mettmann

Telefon: 0 21 04/9 80-344  
Telefax: 0 21 04/9 80-349

2. Obergeschoss, Zi. N204 – N210  
(Neubau Rathausanbau)

Öffnungszeiten für allgemeine Beratung  
Di. + Do. 9.00 – 12.00 Uhr  
Do. 14.00 – 17.30 Uhr  
sowie nach telefonischer Vereinbarung für  
projektbezogene Beratung



### Wer ist für Sie zuständig?

Name/Bereich	Zi. - Nr.	Telefon
<b>Dipl.-Ing. Sigrun Pier</b> Abteilungsleiterin	N209	0 21 04/9 80-340
<b>Sabine Fürstenberg</b> Akten- und Archivverwaltung, Akteneinsichtnahmen	N204	0 21 04/9 80-344
<b>Dipl.-Ing. Peter Maier</b> Baugenehmigungsverfahren	N210	0 21 04/9 80-345
<b>Dipl.-Ing. Sascha Richter</b> Baugenehmigungsverfahren, Denkmalschutz	N206	0 21 04/9 80-346
<b>Dipl.-Ing. Elke Schmitz</b> Baugenehmigungsverfahren, Denkmalschutz	N207	0 21 04/9 80-342
<b>Petra vom Stein</b> Abgeschlossenheits- bescheinigungen, Baulasten	N205	0 21 04/9 80-343
<b>Dipl.-Ing. Patricia Wild</b> Vorbescheide, Baugenehmigungsverfahren, Grundstücksteilungen, Denkmalschutz	N208	0 21 04/9 80-341

Wer welchen Bezirk des Stadtgebietes betreut, entnehmen Sie bitte dem auf dem Flur aushängenden Übersichtsplan in der Abteilung 3.2.

## 7. Wegweiser/Ansprechpartner



KREISSTADT METTMANN

### Ansprechpartner/innen im Baubereich

#### Altlasten

Landrat, Untere Bodenschutzbehörde,  
Goethestr. 23, 40822 Mettmann, Tel. 0 21 04/99-0

#### Arbeitsschutz:

(im Rahmen Ihres Vorhabens)  
Bürgermeister, Abt. 3.2 Bauaufsicht und Denkmalschutz,  
Neanderstr. 85, 40822 Mettmann,  
Ihr(e) Bezirkssachbearbeiter(in).

#### Bauberatung:

(für Einzelobjekte, für die noch kein Antrag vorliegt)  
Bürgermeister, Abt. 3.2 Bauaufsicht und Denkmalschutz,  
Neanderstr. 85, 40822 Mettmann,  
Frau Pier, Frau Wild (nur nach Terminvereinbarung)



Wohn- und Geschäftshaus an der Breite Straße

#### Bauberatung:

(wenn bereits ein Antrag gestellt wurde) die/der  
Bezirkssachbearbeiter(in), die Sie aus der jeweiligen  
Eingangsbestätigung Ihres Antrages ersehen können  
(nur nach Terminvereinbarung)

#### Bebauungspläne:

Bürgermeister, Abt. 3.1 Stadtplanung,  
Neanderstr. 85, 40822 Mettmann,  
Herr Raschke, Tel. 0 21 04/9 80-314

#### Brandschutz:

(im Rahmen Ihres Vorhabens)  
Bürgermeister, Abt. 3.2 Bauaufsicht und Denkmalschutz,  
Neanderstr. 85, 40822 Mettmann,  
Ihr(e) Bezirkssachbearbeiter(in)

#### Baulasten:

Bürgermeister, Abt. 3.2 Bauaufsicht und Denkmalschutz,  
Neanderstr. 85, 40822 Mettmann,  
Frau vom Stein, Tel. 0 21 04/9 80-343

#### Baumschutzsatzung:

Bürgermeister, Abt. 3.3.4 Grünflächen,  
Neanderstr. 85, 40822 Mettmann,  
Herr Kahm, Tel. 0 21 04/9 80-350

#### Denkmalschutz:

Bürgermeister, Abt. 3.2 Bauaufsicht und Denkmalschutz,  
Neanderstr. 85, 40822 Mettmann,  
Herr Richter, Frau Schmitz, Frau Wild

#### Gasanschlüsse:

Rhenag, Rhein. Energie AG,

## 7. Wegweiser/Ansprechpartner

Außenstelle Hammerstr. 24, 40822 Mettmann  
Tel. 0 21 04/95 08-0

### Grundstücke:

(veräußert die Stadt Baugrundstücke?) Bürgermeister,  
Abt. 0.2 Wirtschaftsförderung, Flächenmanagement,  
Stadtmarketing, Neanderstr. 85, 40822 Mettmann,  
Herr Karp, Tel. 0 21 04/9 80-126

### Immissionsschutz:

(im Rahmen Ihres Vorhabens)  
Bürgermeister, Abt. 3.2 Bauaufsicht und Denkmalschutz,  
Neanderstr. 68, 40822 Mettmann,  
Ihr(e) Bezirkssachbearbeiter(in)

### Kanalanschlüsse:

Bürgermeister, Abt. 3.3.3 Stadtentwässerung,  
Neanderstr. 85, 40822 Mettmann,  
Herr Schubert, 0 21 04/9 80-331

### Katasterpläne:

Landrat, Abt. 62 Kataster- und Vermessungsamt,  
Goethestr. 23, 40822 Mettmann, Tel. 0 21 04/99-0

### Landschaftsschutz:

(Befreiungen nach dem Landschaftsschutzgesetz) Landrat,  
Untere Landschaftsbehörde,  
Goethestr. 23, 40822 Mettmann, Tel. 0 21 04/99-0

### Regenwasserversickerung:

Landrat, Untere Wasserbehörde,  
Goethestr. 23, 40822 Mettmann, Tel. 0 21 04/99-0

### Schornstiefegermeister:

(der jeweils für Ihr Gebäude zuständige Bezirksschorn-

stiefegermeister zu erfahren beim)  
Bürgermeister, Abt. 3.2 Bauaufsicht und Denkmalschutz,  
Neanderstr. 85, 40822 Mettmann,  
Frau Fürstenberg, Tel. 0 21 04/9 80-344

### Straßen und Bürgersteige:

(Arbeiten an Straßen und Bürgersteigen)  
Bürgermeister, Abt. 3.3.2 Verkehrsinfrastruktur,  
Neanderstr. 85, 40822 Mettmann,  
Herr Steffen, Tel. 0 21 04/9 80-335

### Stromanschlüsse:

Rhein. Westf. Elektrizitätswerke AG,  
Kaiserswerther Str. 78, 40882 Ratingen,  
Tel. 0 21 02/4 57-0

### Wasseranschlüsse:

Stadtwerke Düsseldorf,  
Luisenstr. 105, 40215 Düsseldorf, Tel. 02 11/8 21-0

### Wohnungsbauförderung:

Landrat, Abt. 20-4 Amt für Wohnungswesen,  
Düsseldorfer Str. 26, 40822 Mettmann, Tel. 0 21 04/99-0



Garagentore für Neubau, Renovierung oder Nachrüstung

Garagentore · Industrietore  
Brandschutzore

Beratung · Vertrieb  
Montage · Service

**INOVA TOR**  
Innovative Torsysteme

Industriestr. 67 · 40764 Langenfeld · Tel. 02173-9763-0 · Fax 976324 · www.inovator.de



..freecall

# 0800 33 01903 – unser Bauherren-Service.

Das sichere Fundament für Bauherren und Umzügler.

**Sie bauen ein Haus oder ziehen in neue vier Wände?  
Wir beraten Sie gern. Telefonisch. Kostenlos. Kompetent.**

Gerade im Bereich Telekommunikation gilt: Wer hier als Bauherr oder Umzügler falsch kalkuliert bzw. zu kurzfristig plant, ärgert sich später über unnötige Änderungen und hohe Zusatzkosten. Damit es gar nicht erst so weit kommt, stehen wir Ihnen von Anfang an mit Rat und Tat zur Seite – von der Planung bis zum Einzug und auch darüber hinaus.

Rufen Sie einfach unsere kostenlose Bauherren-Hotline unter 0800 33 01903 an. Montags bis Freitags zwischen 08:00 Uhr und 18:00 Uhr beraten wir Sie gern und finden die richtigen Lösungen für Sie, maßgeschneidert für Ihren Bedarf.

Schluss mit dem Planungsstress! Setzen Sie auf ein sicheres Fundament in Sachen Telekommunikation und bauen Sie auf uns.

#### **Unser Service:**

- Beratung und Planungshilfe für Ihre Telekommunikation (ggf. mit Ihrem Architekten)
- Montage und Konfiguration Ihrer individuellen Haustechnik (Telekommunikationsanlage, Telefone etc.)
- Sicherheitssysteme
- Umzugsservice

#### **Ihre Vorteile:**

- optimale Lösungen aus einer Hand
- neueste Technik, speziell auf Ihren Bedarf zugeschnitten
- Vermeidung von Fehlplanungen

Kostenlose Infos:

..freecall 0800 33 01903