

Grußwort



Liebe Bürgerinnen
und Bürger,

Leichlingen entwickelte sich aus der verträumten Blütenstadt mit Dorfcharakter im Laufe der Jahre zu einer blühenden Mittelstadt im Grünen und verfügt heute über eine hohe Wohn- und Lebensqualität.

Von daher wundert es nicht, dass immer mehr Menschen von nah und fern hier leben und sesshaft werden möchten.

Wer sich den Traum von den „eigenen vier Wänden“ erfüllen will, steht vor zahlreichen wichtigen Entscheidungen.

Gerade im Bereich des Bau- und Planungsrechts gibt es umfangreiche gesetzliche Bestimmungen zu beachten, die für den Laien

oftmals unverständlich und manchmal vielleicht sogar verwirrend sind.

Diese von der Stadt Leichlingen herausgegebene Broschüre soll nützliche Tips rund ums Bauen geben, Wegweiser zu den einzelnen Dienststellen und Ratgeber, wie man sich dort am besten zurechtfindet, sein.

Welche rechtlichen und sonstigen Rahmenbedingungen wichtig sind und beachtet werden müssen, hilft das Nachschlagewerk zu erläutern.

Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Stadt Leichlingen stehen Ihnen darüber hinaus im Rahmen einer individuellen Beratung mit

weiteren Informationen zur Seite.

Für die Verwirklichung Ihres Bauvorhabens wünsche ich Ihnen gutes Gelingen, viel Freude an Ihrem künftigen Eigentum und hoffe, dass Sie sich stets hier bei uns in Leichlingen wohl fühlen.

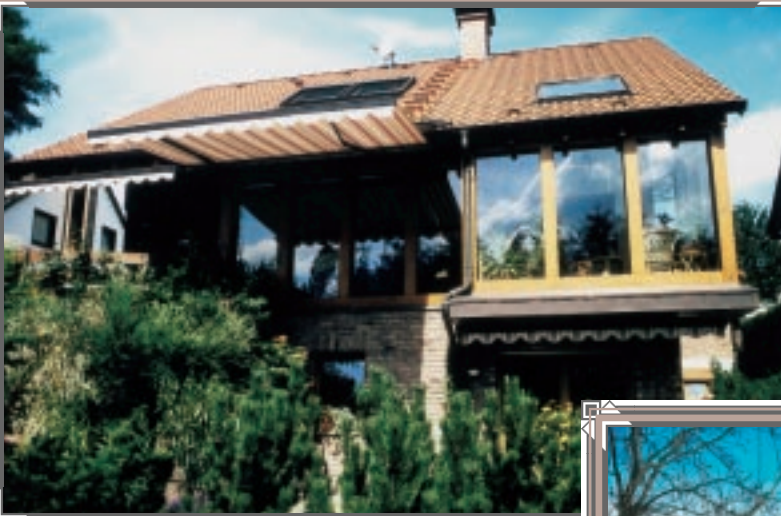
A handwritten signature in black ink, which appears to read 'Ernst Müller'. The signature is stylized and cursive.

Ernst Müller
Bürgermeister

Kreative Vielfalt



Leben am Licht



Inhaltsverzeichnis

1. Das Baugrundstück

- 1.1 Auswahl eines Grundstücks
- 1.2 Grundstückskauf
- 1.3 Teilungsgenehmigung
- 1.4 Nebenkosten
 - 1.4.1 Erschließungsbeiträge
 - 1.4.2 Notarkosten
 - 1.4.3 Grunderwerbsteuer
 - 1.4.4 Sonstige Nebenkosten

2. Das Baurecht

- 2.1 Bauplanungsrecht
 - 2.1.1 Flächennutzungsplan
 - 2.1.2 Bebauungsplan
 - 2.1.3 Der Innenbereich
 - 2.1.4 Der Außenbereich
- 2.2 Bauordnungsrecht
- 2.3 Baunebenrecht

3. Die Planung

- 3.1 Der Architekt/
Die Architektin
- 3.2 Schritte zur Zusammenarbeit
- 3.3 Der Planungsablauf
- 3.4 Sonnenenergienutzung
 - 3.4.1 Solarkollektoren
 - 3.4.2 Photovoltaische Stromerzeugung
- 3.5 Regenwassernutzung

4. Die Finanzierung

- Wohnungsbauförderung
 - 4.1 Eigentumsförderung
 - 4.1.1 Neubau oder Ersterwerb
 - 4.1.2 Erwerb vorhandenen Wohneigentums
 - 4.1.3 Ausbau und Erweiterung von Eigentumsmaßnahmen
 - 4.1.4 Ausbau oder Erweiterung selbstständiger Wohnungen
 - 4.1.5 Ausbau oder Erweiterung zur Neubeschaffung einzelner Wohnräume
 - 4.1.6 Darlehen für Schwerbehinderte
 - 4.2 Förderung des Mietwohnungsbaues
 - 4.2.1 Erster Förderungsweg
 - 4.2.2 Zweiter Förderungsweg
 - 4.3 Modernisierung
 - 4.4 Kein Rechtsanspruch
 - 4.5 Auskunft und Beratung

5. Die Baugenehmigung

- 5.1 Genehmigungspflicht
- 5.2 Entwurfsverfasser
- 5.3 Bauvoranfrage
- 5.4 Genehmigungsverfahren

- 5.5 Bauantrag
- 5.6 Baugenehmigung
- 5.7 Teilbaugenehmigung
- 5.8 Gültigkeitsdauer der Baugenehmigung
- 5.9 Baugenehmigungsgebühren
- 5.10 Baulasten
- 5.11 Während der Bauzeit
 - 5.11.1 Statik
 - 5.11.2 Sondernutzung
 - 5.11.3 Baustelle
 - 5.11.4 Schornsteinfegerbescheinigung
 - 5.11.5 Haustechnik
 - 5.11.6 Wärmeschutznachweis
 - 5.11.7 Die Fertigstellung
- 5.12 Checkliste für Ihren Bauantrag

6. Besonderheiten beim Bauen

- 6.1 Abwasserentsorgung
- 6.2 Regenwasserversickerung
- 6.3 Denkmalschutz und Denkmalpflege

7. Außengestaltung

- 7.1 Lebensraum „Garten“

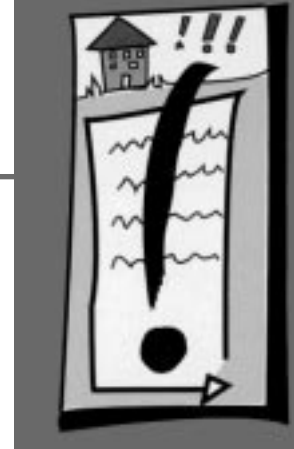
8. Adressen und Ansprechpartner

Immer noch in Form



Unterm Dach...





1.1 Auswahl eines Grundstücks

Grundstücksmarkt

Die Beschaffung eines geeigneten Baugrundstücks erfolgt normalerweise auf dem freien Markt über Zeitungsannoncen oder über Immobilienmakler, über Bauträger oder Immobilienabteilungen der Geldinstitute. Eine weitere Möglichkeit besteht in der persönlichen Einsichtnahme örtlicher Bebauungspläne beim Bauamt der Stadt Leichlingen, Am Schulbusch 16.

Vom Verkaufswillen der Grundstückseigentümer und der Bebaubarkeit des Grundstücks hängt dann Ihr Erfolg ab.

Voraussetzungen für eine Bebaubarkeit

Grundstücksbesitzer und -verkäufer sollten sich zunächst beim Bauamt der Stadt Leichlingen erkundigen, ob das Grundstück nach den planungsrechtlichen

Zulässigkeitsvoraussetzungen tatsächlich ein Baugrundstück ist und wie es bebaut werden kann. Ein Grundstück ist bebaubar, wenn das Vorhaben im Einklang mit dem Bebauungsplan steht und die Erschließung gesichert ist,

oder

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

oder

es (im Außenbereich) einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb oder anderen privilegierten Zwecken dient oder als sog. „sonstiges“ Vorhaben öffentliche Belange nicht beeinträchtigt, (§ 35 BauGB).

Erschließung

Ohne ausreichende benutzbare Erschließungsanlagen, die die Gebäude an den öffentlichen Straßenverkehr, an Wasserversorgungs- und Abwasserentsorgungsanlagen sowie Löschwasserversorgungsanlagen anschließen, ist ein Baugrundstück nicht bebaubar.

Ein Rechtsanspruch des Grundstückseigentümers auf Erschließung besteht nicht.

Zu Fragen der wegemäßigen Erschließung können Sie sich an das Bauamt, Am Schulbusch 16, Telefon 02175/992-172, wenden. Informationen zur ab-

wassertechnischen Erschließung gibt der Städtische Abwasserbetrieb, Am Schulbusch 16, Tel. 02175/89000.

Zur verbindlichen Klärung, ob ein Grundstück bebaubar ist, empfiehlt es sich, eine Bauvoranfrage zu stellen.

Eine Bauvoranfrage ist mit relativ geringem finanziellen und planerischen Aufwand zu stellen. Die Gebühr wird bei einer Realisierung des Vorhabens teilweise angerechnet; bei einer negativen Entscheidung spart der Bauherr Geld für unnötige Planungen.

Ihre Ansprechpartnerin im Bauamt ist Frau Westermann, Tel. 02175/992-179.

1.2 Grundstückskauf

Bevor Sie sich endgültig für ein Grundstück entscheiden, sollten Sie es genauer prüfen. Eine wichtige Rolle spielt die Untergrundbeschaffenheit. Bei hohem Grundwasserspiegel, felsigem Grund, Fließsand oder nicht ge-

Das Baugrundstück

wachsenem Boden müssen beispielsweise entsprechende Vorkehrungen getroffen werden, die auch die Baukosten erhöhen können.

Auskünfte erhalten Sie eventuell beim Bauamt der Stadt Leichlingen, von Bauunternehmen am Ort oder von Nachbarn.

Günstig ist ein Bauplatz, auf dem das Haus möglichst windgeschützt liegt und nach der Sonne orientiert werden kann. Die breite Seite des Hauses sollte nach Süden gerichtet sein, damit möglichst viele Räume Sonnenlicht und -wärme empfangen können. Dies begünstigt auch die Nutzung passiver Energien, wie z.B. die Anbringung von Sonnenkollektoren, (siehe Kapitel 3.4).

Erkundigen Sie sich genau, wie sich die Gegend um das Grundstück in den nächsten Jahren entwickeln wird. Garantien für eine ruhige Lage auf Lebenszeit gibt es nirgends, doch kann man beim Bauamt der Stadt Leichlingen erfahren, welche städtebaulichen Planungen in Vorbereitung oder aufgrund bereits bestehender Bebauungspläne geltendes Recht sind.

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.

Eine weitere Alternative bietet der Grundstückskauf auf Rentenbasis. Diese Rente ist nicht an eine feste Laufzeit gebunden, sondern bis zum Lebensende des rentenberechtigten Verkäufers zu bezahlen. Außer einem Blick in das Grundbuch, aus dem Sie über privatrechtliche Verpflichtungen (z.B. Dienstbarkeiten) informiert werden, die auf dem Grundstück ruhen, ist es ratsam, auch eine Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis einzuholen. Dieses wird beim Bauamt der Stadt Leichlingen geführt und informiert Sie über öffentlich-rechtliche Verpflichtungen, die mit dem Grundstück verbunden sind. Hierzu zählen insbesondere Baulasten zur Sicherung einer Abstandfläche oder einer Zuwegung zugunsten des Nachbarn. Hieraus können sich ggf. Einschränkungen für die bauliche Ausnutzung Ihres Grundstücks ergeben.

Ihre Ansprechpartnerinnen im Bauamt sind Frau Steden und Frau Völker, Telefon 02175/992-168 und 992-162.

Grundstückswerte

Auskünfte über Bodenwerte von Grundstücken erhalten Sie bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses beim Rheinisch-Bergischen Kreis, Tel. 02202/132579 und 02202/132606. Aufgrund von Kartenübersichten können Sie dort die jeweils aktuellen Bodenrichtwerte in Erfahrung bringen, die einen ersten guten Anhalt für Grundstückspreise bringen.

Möchten Sie den individuellen augenblicklichen „Verkehrswert“ wissen, so besteht auch die Möglichkeit – unter bestimmten Voraussetzungen –, ein Verkehrswertgutachten bei dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte oder einem öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen in Auftrag zu geben. Diese Gutachten sind jedoch unverbindlich und verpflichten niemanden, zu dem ermittelten Ergebnis zu kaufen oder zu verkaufen.

Dieser Wert stellt auch nicht immer den Wert dar, der auf dem freien Markt erzielt wird. Gleichwohl kann die Erkenntnis dieses ermittelten Wertes für Sie selbst eine wesentliche Entscheidungshilfe oder auch ein Verhandlungsargument sein.

Das Baugrundstück

1.3 Teilungsgenehmigung

In vielen Fällen ist es erforderlich, das Baugrundstück im rechtlichen Sinne erst noch zu schaffen. Falls Ihr Grundstück aus einem größeren im Grundbuch eingetragenen Grundstück herausgetrennt werden muss, ist eine Teilungsvermessung erforderlich. Erst nach Übernahme der Vermessung in das Kataster ist die Eigentumsumschreibung im Grundbuch möglich.

Ein Zeugnis über das Nicht-Bestehen des Erfordernisses zur Genehmigung einer beabsichtigten Teilung kann beim Bauamt eingeholt werden.

Das Zeugnis oder die Teilungsgenehmigung ist eine notwendige Voraussetzung für die grundbuchliche Vollziehung der Teilung.

Anträge für „katastermäßige“ Teilungen können nur über öffentlich bestellte Vermessungsingenieure beim Bauamt der Stadt Leichlingen gestellt werden.

Auskünfte hierzu erteilen Ihnen das Bauamt der Stadt Leichlingen, Frau Westermann, Telefon 02175/992-179, das Kataster- und Vermessungsamt der Kreisverwaltung des Rheinisch-

Bergischen Kreises in Bergisch Gladbach, die öffentlich bestellten Vermessungsingenieure oder Ihr Notar.

1.4 Nebenkosten, Beiträge, Gebühren

Beim Grundstückskauf kommen neben den Grundstückskosten noch Nebenkosten dazu: ggf. Erschließungs- und Kanalanschlussbeiträge, Grunderwerbsteuer, Notariats- und Grundbuchkosten und eventuell die Maklerprovision.

1.4.1 Erschließungsbeiträge

Ist Ihr Grundstück noch nicht erschlossen oder wird aufgrund der Teilung eines alten größeren Grundstücks in mehrere Bauplätze eine erneute Erschließung notwendig, so müssen diese Kosten in der Finanzplanung berücksichtigt werden. Auch wenn bereits eine Straße an Ihr Grundstück führt, so können dennoch Erschließungsbeiträge für die Straße und einmalige Anschlussbeiträge für die Kanalisation anfallen.

Informationen über Erschließungs- und Straßenbaubeiträge erhalten Sie in der Steuerabtei-

lung der Stadt Leichlingen, Herr Wende, Tel. 02175/992-145. Auskünfte über Kanalanschlussbeiträge erteilt Frau Meijers im Städtischen Abwasserbetrieb der Stadt Leichlingen, Telefon 02175/890011.

Weitere Erschließungskosten fallen an für die Anschlüsse von Wasser und Gas (Auskunft: Stadtwerke Leichlingen GmbH, Bahnhofstraße 25, Telefon 02175/9770) und Strom (Auskunft: RWE Energie AG, Im Brückersfeld 1-3, Telefon 02175/3904).

1.4.2 Notarkosten

Die Notariats- und Grundbuchkosten betragen zwischen 1,5 % und 3 % des Kaufpreises. Kaufen Sie lediglich ein Grundstück, so werden die Gebühren hiervon berechnet.

Kaufen Sie ein bereits bestehendes Objekt oder schließen Sie einen Vertrag mit einem Bauträger über die Immobilie ab, so werden die Gebühren von der im Vertrag genannten Summe berechnet.

1.4.3 Grunderwerbsteuer

Die Grunderwerbsteuer wird ebenfalls vom Kaufpreis be-

Das Baugrundstück

rechnet. Es werden 3,5 % der vereinbarten Summe in Rechnung gestellt. Die Grunderwerbsteuer wird, soweit dieser im Kaufvertrag enthalten ist, auch vom Gebäudewert verlangt.

Von einer Immobilie im Wert von 400.000 Mark werden demnach 14.000 Mark Grunderwerbssteuer berechnet. Kaufen Sie ein Grundstück und bauen mit einem Bauträger oder in eigener Regie, so bezahlen Sie lediglich vom Grundstückswert die verlangten 3,5 % Steuern an das zuständige Finanzamt.

1.4.4 Sonstige Nebenkosten

Beim Grundstückskauf können weitere Nebenkosten Ihren Geldbeutel belasten. Ist Ihr Grundstück noch nicht amtlich vermessen, so schlagen die Vermessungsgebühren mit 0,5 % bis 2,5% des Kaufpreises zu Buche. Haben Sie ein Haus über einen Makler erworben, fällt die Maklerprovision in Höhe von 3 % bis 6 % des Kaufpreises zzgl. Mehrwertsteuer an.

Vom Kanal bis zum Dachfirst





Das Baurecht

2

Das Baurecht differenziert sich nach dem bundeseinheitlichen Städtebaurecht (Bauplanungsrecht) (Bau GB, Bau NVO) und dem landesspezifischen Bauordnungsrecht (LBO) sowie den Anforderungen im sonstigen öffentlichen Recht (Baunebenrecht).

Alle drei Rechtsbereiche enthalten Bauvorschriften, die beim Bauen von Bedeutung sein können. Ein Vorhaben kann nur dann verwirklicht werden, wenn es allen rechtlichen Anforderungen in vollem Umfang entspricht, oder aber die dafür zuständigen Behörden – in der Regel wird dies das Bauamt sein – Abweichungen oder Ausnahmen und Befreiungen bewilligt haben.

2.1 Städtebaurecht (Bauplanungsrecht)

Jedes Grundstück liegt entweder im Bereich eines „Bebauungsplans“, eines „Vorhaben- und Erschließungsplans“, innerhalb eines „im Zusammenhang bebauten Ortsteils“ oder im „Außenbereich“. Im Baugesetzbuch sind für jeden der genannten Bereiche die Voraussetzungen dargestellt, unter denen ein Bauvorhaben zulässig ist.

Die Bauleitplanung kennt zwei Stufen:

die „vorbereitende Bauleitplanung“, die im Flächennutzungsplan dargestellt wird, und die „verbindliche Bauleitplanung“, die sich in den Bebauungsplänen niederschlägt.

Die Planungshoheit liegt bei der Stadt Leichlingen. Der Rat der Stadt Leichlingen ist also zuständig für die Aufstellung des Flächennutzungsplanes und der Bebauungspläne.

2.1.1 Flächen-nutzungsplan (F-Plan)

Der für das gesamte Gemeindegebiet geltende Flächennutzungsplan stellt die beabsich-

tigte städtebauliche Entwicklung in den Grundzügen dar und baut auf den raum-ordnerischen Vorgaben auf, die in Nordrhein-Westfalen durch Landesentwicklungspläne und Gebietsentwicklungspläne konkretisiert sind. Dem Flächennutzungsplan lässt sich die Einteilung des Stadtgebietes in Bauflächen – gegliedert nach Wohnbauflächen, gemischten und gewerblichen Bauflächen sowie Sonderbauflächen – und in sonstige Nutzungen entnehmen. Als sonstige Nutzungen kommen Flächen für Landwirtschaft, Wald, Wasserflächen, Flächen für den Gemeinbedarf, Verkehrsflächen sowie Versorgungs- und Grünflächen in Betracht.

An dem Verfahren zur Aufstellung oder Änderung des Flächennutzungsplanes und der Bebauungspläne werden Behörden und Bürger in einem mehrstufigen Verfahren beteiligt.

Aus dem Flächennutzungsplan kann der Bürger kein Baurecht herleiten.

2.1.2 Bebauungsplan (B-Plan)

Aus dem Flächennutzungsplan entwickelt die Stadt für genau

Belebte Denkmäler



Das Baurecht

abgegrenzte und zumeist größere Bereiche die Bebauungspläne. Diese werden aufgestellt, um neue Bauflächen einer Bebauung zuzuführen oder städtebauliche Problemzonen zu ordnen und enthalten für die einzelnen Baugrundstücke genaue Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung und über die überbaubaren bzw. nichtüberbaubaren Grundstücksflächen. Oft regeln sie auch die Bauweise, die Stellung der baulichen Anlagen auf den Grundstücken, die Dachform, die Dachneigung und die Bepflanzung der Freiflächen. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind als geltendes Ortsbaurecht für jedermann verbindlich; ein Vorhaben ist gem. § 30 BauGB nur zulässig, wenn es diesen Festsetzungen nicht widerspricht. Von ihnen darf nur mit schriftlicher Zustimmung des Bauamtes abgewichen werden und auch nur dann, wenn eine der in § 31 BauGB aufgeführten Befreiungsvoraussetzungen zutrifft. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes zur Art der baulichen Nutzung sind nur unter Zuhilfenahme der Baunutzungsverordnung verständlich. Nach der BauNVO setzt die Stadt im Bebauungsplan unterschied-

liche Baugebiete fest, z.B. Allgemeines Wohngebiet, Dorfgebiet, Kerngebiet oder Gewerbegebiet. Mit dieser Festsetzung ergibt sich, welche Anlagen in dem Gebiet zulässig sind oder nur ausnahmsweise vom Bauamt zugelassen werden dürfen. Die Baugebietsvorschriften der BauNVO werden nämlich Bestandteil des Bebauungsplanes. Somit bedarf es eines Blickes in die jeweils anzuwendende Baugebietsregelung der BauNVO. Da verschiedene Fassungen der BauNVO je nach Alter des Bebauungsplanes anzuwenden sind, ist eine sorgfältige Prüfung über die Vereinbarkeit der angestrebten Nutzung mit der Bebauungsplanfestsetzung anzuraten.

Das Verfahren zur Aufstellung der Bauleitpläne (Flächennutzungsplan, Bebauungspläne) ist im Baugesetzbuch abschließend geregelt. Im Aufstellungsverfahren werden die Bürger zunächst frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung unterrichtet (§ 3 Abs. 1 BauGB). Im Weiteren Verfahren erfolgt dann nach ortsüblicher Bekanntmachung (Amtsblatt der Stadt Leichlingen) die öffentliche Auslegung der Entwürfe der Bauleitpläne

mit dem Erläuterungsbericht oder der Begründung auf die Dauer eines Monats. In beiden Verfahrensschritten haben die Bürger die Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung zu den Bauleitplänen bzw. können Anregungen während der Auslegungsfrist vorbringen.

Als Abschluss des Aufstellungsverfahrens beschließt der Rat der Stadt Leichlingen die Bebauungspläne als Satzung. Der Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Die rechtskräftigen Bebauungspläne mit Begründung werden beim Bauamt der Stadt Leichlingen zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.

Nähere Informationen zum Amtsblatt der Stadt Leichlingen erteilt Herr Köhler im Hauptamt, Tel. 02175/992-114.

2.1.3 Der Innenbereich

Liegt das zur Bebauung vorgesehene Grundstück außerhalb des Geltungsbereichs eines Bebauungsplans, aber innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils, so regeln sich die Zulässigkeitsvoraussetzungen für Ihr Bauvorhaben nach § 34 Baugesetzbuch.

Der Natur abgeschaut...



...die Natur nachgebaut

Bioteich-Schwimmanlagen

Kompetenz – von der Planung bis zur Fertigstellung

Gartenplan
Esken & Hindrichs
Bio-Teich® Fachbetrieb



FACHBETRIEB

Stöcken 10 · 42799 Leichlingen 1
Tel: 0 21 75/7 17 70 · Fax: 0 21 75/7 26 90



Info-Gutschein

Bitte gleich ankreuzen und ausfüllen!

- Ja, ich möchte **kostenfrei** die Bioteich-Broschüre
- Ja, bitte schicken Sie mir Ihr gesamtes Leistungsprogramm zu

(Name, Vorname)

(Straße)

(PLZ, Ort)

Telefon/Fax)

Vom Pool zum Schwimmteich

Ein neuer Trend, der sich die Natur zum Vorbild nimmt, zeichnet sich in Sachen Teichbau ab. Der Schwimmteich beruht auf einem Mehrkammer-Prinzip, bei dem Pflanzen und ein geschlossener Wasserkreislauf für klares, sauberes Wasser sorgen.

Chemische Zusätze sind dabei aufgrund des selbst regenerierenden Filtersystemes nicht notwendig.

Der »Bioteich« von Gartenplan Esken & Hindrichs besteht aus fünf Grundelementen: Quelle mit Bachlauf, Regenerationsbereich, Schwimmbereich, Klärteich und Absetzschacht. Einziges technisches Gerät ist eine Umwälzpumpe, die den Wasserfluß vom Klärteich zur Quelle herstellt. Durch die Quelle und die Bachlaufstufen wird das Wasser mit Sauerstoff angereichert. Im flachen Uferbereich klären ausgesuchte Pflanzen mit Unterstützung von Mikroorganismen das Wasser. Der maximal 80 cm tiefe Regenerationsbereich wärmt sich durch die Sonneneinstrahlung rasch auf. Mit der Pumpenschaltung läßt sich die Abgabe dieser Energie an den Schwimmbereich steuern.

Der Schwimmbereich ist mit Holz oder Stein vom Regenerationsbereich abgegrenzt. Die Oberkante liegt etwa 50 cm unter der Wasseroberfläche. So ist eine Wasserzirkulation zwischen den einzelnen Bereichen

gewährleistet. Gleichzeitig können Substrate aus dem Regenerationsbereich nicht in den Schwimmbereich gelangen. Der Schwimmbereich bietet nicht nur Erfrischen und sportliches Betätigungsfeld für den Nutzer, sondern auch ein Stück erlebbarer Natur.

Der Klärteich als der Hauptfilter der Anlage ist durch ein unterirdisches Rohr mit dem Schwimmbereich verbunden. Vom tiefsten Punkt des Schwimmbereiches führt es in den Absetzschacht des Klärteiches. Dieser ist mit Gesteinssubstraten unterschiedlicher Körnungen befüllt. Hier werden die Schwebteile aus dem Wasser gefiltert, die über den Regenerations- und Schwimmbereich ins Wasser gelangt sind. Die gesamte Oberfläche des Klärteiches ist mit Reinigungspflanzen bedeckt. Aus dem Klärteich wird das vorgereinigte Wasser von der Pumpe abgesaugt und der Quelle zugeführt, der Kreislauf wird somit wieder geschlossen.

Auf diese Weise besitzt das Wasser laut Angaben des Herstellers nahezu Trinkwasserqualität. Die Sonne wärmt den Schwimmbereich im Sommer schnell auf angenehme Badetemperatur auf. Selbst im Winter kann er bei entsprechender Größe zum Schlittschuhlaufen genutzt werden. Auch alte Betonpools können als Grundlage eines Schwimmteiches dienen.

Zum Einkaufen ins
Rathaus oder
erst ins

Internet



Interessante Informationen über

Apotheken, Anwälte, Ämter, Ärzte,
Banken und Sparkassen, Blumen,
Dienstleistungen,
Gemeindeinformation, Hosenträger, Handel
bis Handwerk, Kindergärten, Kneipen und
Kultur, Krankenhäuser, Pizza, Tankstellen
und Taxi,
Vereine, Verbände und
Zahnärzte **finden Sie unter:**



<http://www.weka-cityline.de>

Beratung · Planung · Verkauf und Ausführung von
Heizungs- und Sanitäranlagen · Badsanierungen · Service



ERNST TROMM

Fachbetrieb für Heizungs- und Sanitärtechnik

Burscheider Straße 4c · D-42799 Leichlingen (Witzhelden)
Telefon 0 21 74/3 93 94 · Telefax 0 21 74/73 18 93

Innovative Techniken wie Brennwert- und Solartechnik

IHR VORTEIL - UNSERE QUALITÄT !

Sehr geehrte Bauherren,

wir, als eingetragener Meisterbetrieb vor Ort, bürgen für Qualität und Sicherheit, wenn es um **Heizungs- und Sanitäranlagen** geht.

Individuelle Beratung, Planung, Montage und Service von Heizungs-, Sanitär- und in den letzten Jahren auch vermehrt **Solaranlagen** gehören zu unserem Leistungsbereich. Von der einfachen funktionalen Heizungsanlage bis zum **Schichtenspeicher mit Solarnutzung** und Zisterneneinspeisung für **Regenwassernutzung** haben wir das technische Konzept für alle Ihre Wünsche.

Gerne planen wir auch mit Ihnen gemeinsam Ihr neues Bad mit unserem Programm „**3-D Badplaner**“. Selbstverständlich im **Vollservice** mit Koordination aller dazugehörigen Gewerke wie: Fliesenleger, Elektriker, Maler und Schreiner.

Die Zufriedenheit unserer Kunden spricht für sich.

Gerne möchten wir Ihnen die vielfältigen Möglichkeiten der Zusammenarbeit aufzeigen, wenn es darum geht, Ihr Bauvorhaben **technisch perfekt** und dennoch **preisgünstig** zu verwirklichen.

Entweder durch den **Vollservice** unserer Montagekolonnen oder durch **Selbermachen mit System und Garantie** als unschlagbare Alternative, für alle, die Geld sparen möchten, aber dennoch nicht auf die gute Beratung, die saubere Arbeit, die enorme Qualität und die hohe Zuverlässigkeit des Fachhandwerks verzichten wollen.

Wir bieten ein System, das **zukunftsorientiert, universell und umweltbewußt** dem Kunden die Möglichkeit der **Eigeninitiative** ermöglicht.

IHR ZIEL - UNSER SERVICE !

Wir sind Mitglied der Schutzgemeinschaft „Wasser & Leben“

E-Mail: Tromm@wtal.de

Das Baurecht

Danach ist Ihr geplantes Bauvorhaben dann 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. Das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden, und die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben.

2.1.4 Der Außenbereich

Als Außenbereich im planungsrechtlichen Sinne werden Bereiche verstanden, die weder im Geltungsbereich eines Bebauungsplans (oder eines Vorhaben- und Erschließungsplans) noch im unbeplanten Innenbereich liegen. Der Außenbereich soll grundsätzlich von jeglicher Bebauung freigehalten werden, um diesen Bereich für die Erholung der Bevölkerung sowie die land- und forstwirtschaftliche Nutzung zu reservieren. Das Bauplanungsrecht erlaubt im Außenbereich eine Bebauung nur, wenn das Vorhaben zu den sogenannten privilegierten Vorhaben rechnet, die wegen ihrer Zweckbestim-

mung 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. Voraussetzung jeder Bautätigkeit im Außenbereich ist jedoch, dass ein Vorhaben keine öffentlichen Belange beeinträchtigt. Hierunter versteht das Baugesetzbuch:

- die Darstellungen des Flächennutzungsplanes,
- die Darstellungen des Landschaftsplanes,
- die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege,
- die Belange der Denkmalpflege,
- die Belange der Wasserwirtschaft,

um nur einige zu nennen. Ferner muss bei der Realisierung von Baumaßnahmen im Außenbereich nach § 8 Bundesnaturschutzgesetz in Verbindung mit den §§ 4 bis 6 Landschaftsgesetz ein Ausgleich für

die Inanspruchnahme bislang unbebauter Flächen geschaffen werden. Derartige Ausgleichsmaßnahmen werden zwischen Antragsteller und dem Bauamt im Benehmen mit der Unteren Landschaftsbehörde des Rheinisch-Bergischen Kreises vereinbart und in der Baugenehmigung festgesetzt.

2.2 Bauordnungsrecht

Während das Städtebaurecht und damit die Bauleitplanung der Stadt Leichlingen die Frage nach der grundsätzlichen Bebaubarkeit eines Grundstückes beantwortet, regelt das Bauordnungsrecht des Landes die Anforderungen an die Bauausführung und den Ablauf des bauaufsichtlichen Verfahrens. Die nordrhein-westfälische Landesbauordnung (BauO NW) enthält in Ergänzung des Städtebaurechts materielle Vorgaben über die:

- Erschließung des Baugrundstücks,
- Wasserversorgungs- und Abwasserbeseitigungsanlagen,
- Abfallbehälterstandorte,
- Gemeinschaftsanlagen und Einfriedungen,
- Feuerwehrzugänge und -zufahrten,

Das Baurecht

- Abstände und Abstandflächen von Gebäuden,
- Gestaltung der Gebäude und baulichen Anlagen,
- Begrünung und Bepflanzung der Freiflächen,
- Pflicht zur Schaffung von Stellplätzen und Garagen,
- Anordnung der Stellplätze und Garagen auf dem Grundstück.

Schwerpunkt des Bauordnungsrechts bilden die bereits im Mittelalter in den Städten entstandenen Brandschutzregeln. Diese differenzieren nach Gebäudearten und deren Gefährdungsgrad durch Brandeinwirkung.

Darüber hinaus enthält die Landesbauordnung allgemeine Anforderungen an die Standsicherheit, den Schallschutz, die Verkehrssicherheit und den Schutz gegen Feuchtigkeit, Korrosion und Schädlinge.

Weitere Anforderungen der Landesbauordnung betreffen die Zugänglichkeit von Gebäuden für besondere Personengruppen (z.B. alte und körperbehinderte Menschen) und die Beschaffenheit von Wohnungen. Zusätzlich sind bundesrechtliche Anforderungen an einen energiesparenden Wärmeschutz nach der Wärmeschutzverordnung und hinsicht-

lich der Verwendung von Bauprodukten nach dem Bauproduktengesetz bei Planung und Ausführung zu berücksichtigen. Die Verordnung über bautechnische Prüfungen enthält in ihrem ersten Teil die Vorschriften über Bauvorlagen im bauaufsichtlichen Verfahren. Für jede der verschiedenen Verfahren regelt die BauPrüfVO die einzureichenden Unterlagen.

Aufgrund § 1 BauPrüfVO hat die oberste Bauaufsichtsbehörde des Landes für den Antrag sowie die Bau- und Betriebsbeschreibung Vordrucke amtlich bekannt gemacht.

Entsprechende Vordrucke sind bei Herrn Hummelsiep im Bauamt, Tel. 02175/992-183, gegen eine geringe Gebühr erhältlich.

2.3 Baunebenrecht

Unter diesem Begriff werden die Einzelbestimmungen in sonstigen öffentlich-rechtlichen Vorschriften, die mit dem Bauen zusammenhängen, zusammengefasst. Ihre Zahl ist außerordentlich groß und für ein Bauvorhaben nur schwierig zu erfassen. Das Bauamt beteiligt deshalb im Baugenehmigungsverfahren verschiedene Behörden und Dienststellen, die z.T.

zur Stadtverwaltung Leichlingen gehören, teilweise aber auch wie das Staatliche Umweltamt der Landesverwaltung oder wie das Rheinische Amt für Denkmalpflege anderen Gebietskörperschaften zugeordnet sind.

Das Baunebenrecht lässt sich grob in folgende Gruppen einteilen:

- Umwelt- und Immissionschutzrecht
 - Gewerbe- und Technikrecht
 - Fachplanungsrecht
- Darüber hinaus steht das Bauordnungsrecht in enger Verbindung zu weiteren Bundes- und Landesgesetzen, deren Vollzug den Bauaufsichtsbehörden teilweise selbst obliegt. Als Beispiele können genannt werden:
- Wohnungseigentumsgesetz
 - Denkmalschutzgesetz
 - Feuerschutz- und Hilfesgesetz
 - Schornsteinfegergesetz
 - Vermessungs- und Katastergesetz
 - Baustatistikgesetz

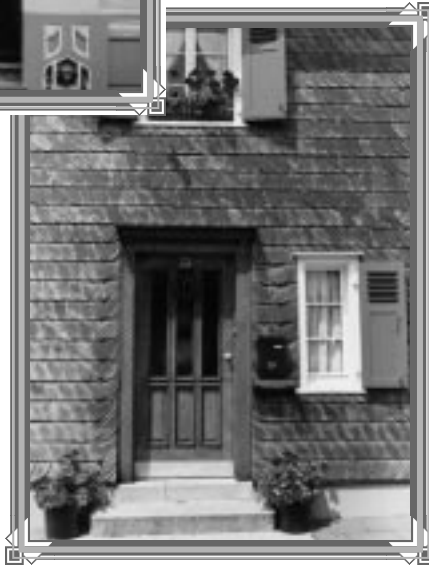
Nach dem Wohnungseigentumsgesetz erteilt das Bauamt Abgeschlossenheitsbescheinigungen für Sondereigentumseinheiten, nach dem Denkmalschutzgesetz werden denkmalrechtliche Erlaubnisse von der Baugenehmigung mit-erfasst, nach dem Feuerschutz-

Das Baurecht

und Hilfesgesetz wirken die Bauaufsichtsbehörden bei der Brandschau mit und umgekehrt die Freiwillige Feuerwehr der Stadt Leichlingen bei der Beurteilung von Baugesuchen, nach dem Schornsteinfegergesetz beurteilen die Bezirksschornsteinfegermeister die Brauchbarkeit von Schornsteinen und Abgasanlagen, nach dem Kataster- und Vermessungsgesetz überwacht das Kataster- und Vermessungsamt des Rheinisch-Bergischen Kreises die Einmessung der fertiggestellten Bauten, nach dem Baustatistikgesetz sind dem Statistischen Landesamt die Daten für die Hochbaustatistik zu melden.



Vor der Tür



ehem. Heinrich Dick



- ✓ Dacheindeckungen
- ✓ Verschieferungen
- ✓ Flachdachbau
- ✓ Dachausbau
- ✓ Dachwohnraumfenster
- ✓ Wärmedämmungen
- ✓ Bauklempnerei
- ✓ Entwässerungen

Opladener Straße 44 · 42799 Leichlingen · Tel. 021 75/88 38 81 · Fax 0 21 75/88 38 66



Fortuna Wintergarten

Opladenerstr. 155 · 40764 Langenfeld-Reusrath

Tel. 0 21 73-1 88 05 · Fax 0 21 73-1 78 52

Mo. - Fr. 9.00 - 19.00 Uhr, Sa. 9.00 - 16.00 Uhr, So. 10.00 - 16.00 Uhr
außerhalb der gesetzlichen Öffnungszeiten, keine Beratung und Verkauf



**MARTIN
RODEMERS**

Industriemeister

Akustik
Trockenbau

Ihr Partner für

- Dachausbau
- Brandschutz
- Schallschutz
- Montage von
Trennwänden und
abgehängten
Decken

Stöcken 7c

42799 Leichlingen

Tel. 0 21 75/9 89 11

Fax 0 21 75/9 82 77

Mobil 01 71/8 31 82 53



**J. & H. GbR
Tiefbau Abbruch Kanal
Benninghausen 24
51399 Burscheid**



Wir stellen uns als Fachfirma bei allen Bauwilligen vor. Wir übernehmen
Kanal-, Straßenbau-, Tiefbau- & Abbrucharbeiten.

Isolierungen, Pflasterarbeiten, Grundwasserbohrungen, Abwasseranlagen, Fäkaliendruckanlagen, Dreikammergruben, Sickerschächte, Regenwasser-Ökoanlagen, Regenwassernutzungsanlagen für Garten und WC, Lieferung sämtlicher Baustoffe.

Neu in unserem Unternehmensprogramm haben wir den
Baumaschinen- und Geräteverleih
mit Anlieferung und Abholservice.

Minibagger, Radlader, Abbruchhämmer, Kompressoren, Rüttelplatten, Rüttelstampfer, Schneidische für Betonwaren, Teer- und Fibrationswalzen, diverse Maschinen und Geräte. Für die auszuführenden Arbeiten stellen wir auf Wunsch Personal.

**J. & H. GbR. Telefondienst Frau Rentsch.
Tel. 0 21 74/83 35. Handy 0172/48412 75. Fax 0 21 75/42 21**

Wir stellen uns als Fachfirma bei allen Bauwilligen vor. Übernommen werden Kanal-, Straßenbau- sowie Tiefbau- & Abbrucharbeiten, Isolierungen, Pflasterarbeiten, Grundwasserbohrungen, Abwasseranlagen, Fäkaliendruckanlagen, Dreikammergruben, Sickerschächte, Regenwasser-Ökoanlagen, Regenwassernutzungsanlagen für Garten und WC, Lieferung sämtlicher Baustoffe.

Neu ist der Baumaschinen- und Geräteverleih mit Anlieferung und Abhol-Service. Minibagger, Radlader, Abbruchhämmer, Kompressoren, Rüttelplatten, Rüttelstampfer, Schneidische für Betonwaren. Teer- und Fibrationswalzen, diverse Maschinen und Geräte. Auf Wunsch mit Personal.



Die Planung

3

3.1 Der Architekt/ Die Architektin

Bei der Planung und Herstellung eines Bauwerks wird der Bauherr mit einer Fülle von Fragen, Entscheidungen und Schwierigkeiten konfrontiert, die nur mit umfangreichen Fachkenntnissen und entsprechender Erfahrung auf dem Bausektor geklärt werden können. Viele angehende Bauherren sind der Meinung, dass sie nur günstig und nach eigenen Vorstellungen bauen könnten, wenn sie möglichst viel selbst in die Hand nehmen. Doch bei der Anzahl der rechtlichen, technischen, wirtschaftlichen und nicht zuletzt künstlerischen Fragen ist die Gefahr groß, den Überblick zu verlieren, Situationen falsch einzuschätzen, so dass sich die Kosten sogar erhöhen können. In aller Regel sollte man deshalb einen Architekten einschalten. Durch gezielte Planung, Vergabe und Abwicklung des Projekts steht sich der Bauherr meistens trotz des Honorars, das der Ar-

chitekt gemäß der Honorarordnung (HOAI) berechnet, unterm Strich günstiger. Nicht jeder darf sich Architekt nennen. In den Architektengesetzen der Länder ist geregelt, wer die Berufsbezeichnung Architekt führen darf. Im Zweifel kann sich der Bauherr an die zuständige Architektenkammer NRW, Inselstraße 27, 40479 Düsseldorf, Telefon 0221/4967-0, wenden.

In der Regel führt der schnellste Weg über Bekannte oder über Bauobjekte in der Umgebung, die Ihnen besonders zusagen, zu einem Architekten. Eine andere Möglichkeit ist, sich ganz unverbindlich mit ortsansässigen Architekten zu einem Gespräch zu verabreden und sich deren Arbeiten zeigen zu lassen.

3.2 Schritte zur Zusammenarbeit

Das Aufgabengebiet des Architekten hat sich im Laufe der Zeit stark erweitert. Ein Bauwerk ist nicht nur ein technisches Gebilde, ein konstruktives Gefüge aus verschiedenen Baustoffen, es entsteht auch durch künstlerische Gestaltung und stellt ein wirtschaftliches Wertobjekt dar. Der Architekt ist somit eine Art

Sachverwalter des Bauherrn und genießt daher in besonderem Maße dessen Vertrauen. Der Architekt hat die Aufgabe, die Vorstellungen, Wünsche, Lebensgewohnheiten seines Bauherrn mit den grundstücksbezogenen und finanziellen Möglichkeiten in Einklang zu bringen und in einen darüber hinaus baugenehmigungsfähigen Entwurf zu verarbeiten. Viele Bauherren, die mit ihrem Architekten Vorgespräche führen, sind sich nicht darüber im Klaren, ab wann es rechtlich zu einer Beauftragung und damit zu einem Honoraranspruch kommt. Da ein Architektenvertrag nicht formbedürftig ist – also mündlich oder schriftlich geschlossen werden kann – sollten sich Architekt und zukünftiger Bauherr frühzeitig über Art und Umfang der gewünschten Leistungen austauschen.

Grundsätzlich ist bereits die Bitte des Bauherrn, „Vorschläge“ über die Bebauung eines Grundstückes zu machen, ein Auftrag, der nach HOAI honoriert werden muss. Es ist deshalb sinnvoll, eine schriftliche Vereinbarung zu treffen, um spätere Auseinandersetzungen zu vermeiden. Der Architektenvertrag zählt zu den Werkverträgen. Das Werkvertragsrecht

Die Planung

ist im Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB) geregelt und unterliegt damit den Grundsätzen des allgemeinen Vertragsrechts (Abschlussfreiheit, Gestaltungsfreiheit, Formfreiheit). Das Gesetz zur Regelung des Rechts der Allgemeinen Geschäftsbedingungen (AGB) bietet Schutz vor einseitigen Geschäftsbedingungen. Als Richtlinie für einen Vertragsabschluss sind von den Architektenverbänden und Architektenkammern als Muster der „Einheits-Architektenvertrag“ und der „Architekten-Vorplanungsvertrag“ entworfen worden. Diese Muster nehmen sowohl die Interessen der Architekten als auch der Bauherren wahr. Wenn Sie zunächst nur aufgrund von Vorentwurfs-Skizzen herausfinden wollen, wie die Arbeit des jeweiligen Architekten Ihren Vorstellungen entspricht, sollten Sie einen beschränkten Auftrag erteilen.

3.3 Der Planungsablauf

Der Architekt ermittelt zunächst alle notwendigen Grundlagen.

Dazu gehören beispielsweise:

– Begehung des Grundstücks

- Erkundung der baurechtlichen Möglichkeiten (Bebauungsplan, Baumbestand, Denkmalschutz, Baulasten, Versickerungsgebote, Ausgleichsgebote...)
- Erkundung der technischen Voraussetzungen (Beschaffenheit des Baugrundes, Bodenbelastungen...)
- Erkundung der Umgebungsbebauung zur Beurteilung der Einfügung Ihres Bauvorhabens in die vorhandene Bebauung.

Im Rahmen der Vorentwurfsplanung entwirft der Architekt unter Berücksichtigung Ihrer Wünsche und Möglichkeiten erste Skizzen. Ist der Bauherr mit dem Vorentwurf einverstanden, kann der Architekt in die Entwurfs- und Genehmigungsplanung einsteigen, d.h. alle Pläne werden jetzt detailliert im Maßstab 1:100 ausgearbeitet und zusammen mit den notwendigen Bauantragsunterlagen (siehe Kapitel 5) dem Bauamt zur Genehmigung eingereicht. Zum selben Zeitpunkt erstellt der Architekt bzw. Statiker die sogenannten bautechnischen Nachweise. Hierzu gehören die statische Berechnung sowie die Nachweise über den Schallschutz, den Wärme-

schutz und den Brandschutz. Die Ausführungsplanung, die im Maßstab 1:50 dargestellt wird, enthält alle für die Handwerker notwendigen Informationen zur eigentlichen Erstellung Ihres Bauvorhabens. Anhand der Ausführungsplanung werden die Baumassen als wesentlicher Bestandteil der Leistungsbeschreibungen und Kostangebote ermittelt. Die Leistungsverzeichnisse bieten die Voraussetzung, vergleichbare Kostangebote von einzelnen Firmen für die jeweiligen Gewerke zu erhalten. Danach vergibt der Bauherr in Übereinstimmung mit dem Architekten die einzelnen Arbeiten an Firmen seiner Wahl. Sobald der Bauantrag genehmigt ist, kann mit dem Bauen begonnen werden. Der Architekt hat einen Terminablaufplan erstellt und die Handwerker an Ort und Stelle eingewiesen. Er überwacht die Ausführung und fertigt bei der Abnahme der handwerklichen Leistungen ein Protokoll an, wobei eventuell noch vorhandene Mängel festgehalten und die Nachbesserungsfristen vereinbart werden. Parallel zum Baugeschehen sind Teil- und Schlussrechnungen zu prüfen, die Gewährleistungsfristen entsprechend den

Die Planung

Abnahmen festzulegen und die Zahlungen durch den Auftraggeber zu veranlassen.

3.4 Solarenergie-nutzung

3.4.1 Solar-kollektoren

Wussten Sie, dass die Sonnenscheindauer in Deutschland zwischen 1.300 und 1.900 Stunden im Jahr liegt? Durch die konsequente Nutzung dieses ungeheuren Potentials ist eine umweltfreundliche und sichere Energieversorgung problemlos möglich. Heute wird nur ein Bruchteil dieser Kraft genutzt. Doch jeder Einzelne von uns kann durch die Nutzung der Sonnenenergie einen wesentlichen Beitrag zur Erhaltung unseres Lebensraumes leisten, z.B. mit einem Solar-System zur Warmwasserbereitung. Bei diesem System wandeln Sonnenkollektoren – die in der Regel auf Dächern montiert werden – das eingestrahlte Licht in Wärme um. Eine Solarflüssigkeit transportiert die Wärme in einem Kreislauf aus den Kollektoren zu einem in einen Warmwasserspeicher eingebauten Wärmetauscher.

Dort wird die Wärme der Solarflüssigkeit an das den Wärmetauscher umgebende Wasser übertragen. Das Wasser erwärmt sich. Reicht die Sonnenstrahlung nicht aus, um die gewünschte Warmwassertemperatur zu erzeugen, kann die fehlende Wärme mittels eines zweiten im Speicher eingebauten Wärmetauschers, vom konventionellen Heizkessel ergänzt werden.

Bei guter Sonneneinstrahlung erzeugen 6 m² Kollektorfläche ca. 120 Liter warmes Wasser pro Tag. Die dafür erforderliche Anlage kostet derzeit ca. 8.000 bis 15.000 Mark (inklusive Speicher).

Solarkollektoren kommen in der Regel auf 300 kWh bis 400 kWh je Quadratmeter Kollektorfläche.

Somit werden Solarkollektoren für die Warmwasserbereitung im Wohnungsbau mittelfristig wirtschaftlich.

Adressen Leichlinger Bürgerinnen und Bürgern, die über eine solche Anlage verfügen und bereit sind, diese Interessierten zu zeigen, erhalten Sie bei Frau Matthiesen im Büro Lokale Agenda 21, Telefon 02175/992-222.

3.4.2 Photovoltaische Strom-erzeugung

Die eingestrahlte Sonnenenergie wird durch Siliziumzellen direkt in elektrischen Strom gewandelt. Der Wirkungsgrad beträgt ca. 5–6%, bezogen auf die eingestrahlte Energie. Da nicht nur direkte Sonnenstrahlung, sondern das Licht allgemein genutzt wird, kann auch an Tagen mit bedecktem Himmel Strom gewonnen werden. Die Anlagekosten liegen derzeit zwischen 13.000 und 18.000 Mark pro kWh installierter Leitung, die Stromkosten damit bei 2 Mark/kWh. Dementsprechend ist die Photovoltaik bereits heute für Kleinverbraucher als wirtschaftlich zu bezeichnen.

Im Rahmen des Programmes „Rationelle Energieverwendung und Nutzung unerschöpflicher Energiequellen“ (REN-Programm) fördert das Land NRW seit 1987 Investitionsmaßnahmen im Bereich neuer Energietechniken. Gefördert wird die Planung und Errichtung von Solarkollektoren – und Photovoltaikanlagen, Wasserkraft- und Windkraftanlagen, Biomasse- und Biogasanlagen und Wärmepumpen (bei Be-

Die Planung

achtung besonderer Anforderungen). Die Zuwendung wird dabei als nicht rückzahlbarer Zuschuss gewährt.

Private Antragsteller können sich über die Verbraucher-Zentrale NRW Mintropstraße 27 40215 Düsseldorf Tel. 0211/3809-151 beraten lassen.

Der Antrag auf Förderung im REN-Programm ist beim Landesinstitut für Bauwesen Außenstelle Dortmund Postfach 10 25 43 44025 Dortmund zu stellen.

3.5 Regenwasser-nutzung

Trinkwasser ist wertvoll, denn die Grundwasser-Ressourcen sind nicht unerschöpflich, und die Aufbereitung von Wasser zu hochwertigem Trinkwasser ist teuer. Doch was geschieht mit dem aufwendig hergestellten Nass? Durchschnittlich 140 Liter gutes Trinkwasser werden täglich pro Kopf im Haushalt mit Hilfe der Toilettenspülung in die Kanalisation geleitet, zum Duschen und Baden, Wäschewa-

schen, Kochen usw. verbraucht. Allein ca. 35 % entfallen auf die WC-Spülung, weitere 38 % auf die Körperreinigung und nur rund ca. 6 % auf die eigentliche Verwendung als Trinkwasser. Darüber hinaus ist Deutschland zwar kein Wassermangelgebiet, aber Schadstoffe belasten zunehmend unsere Wasservorräte.

Gewinnung und Aufbereitung von hygienisch einwandfreiem Wasser wird immer schwieriger und teurer. Verbrauchsreduzierungen sind möglich durch technische Maßnahmen der Wassereinsparung, beispielsweise den Einsatz von wassersparenden Armaturen und Geräten. Durch diese technischen Verfahren wird ein großer Spareffekt bei geringen Kosten erzielt.

- Durchlaufbegrenzer an Armaturen der Waschbecken
- Intervallgeber an Duschen (Armatur schaltet automatisch ab)
- Einhebelschalterbatterien zur Verringerung der Temperatur-Einregelverluste
- Spülkästen an WCs mit reduzierter bzw. gestaffelter Wasserspülmenge (Spül/Stop-Taste)
- Wassersparende Geräte (Waschmaschinen, Geschirrspülmaschinen) mit Warmwasserzulauf.

Nicht für jeden Zweck wird hochwertiges Trinkwasser benötigt, sondern reicht z.B. das Regenwasser aus, das in Regentonnen/Zisternen aufgefangen werden kann. Für die Bewässerung des Gartens zum Beispiel reicht das Brauchwasser in geringerer Qualität aus. Nicht zuletzt führt die Rückhaltung des Regenwassers bei starken Niederschlägen auch zu einer nicht zu unterschätzenden Entlastung der Kanalisation und der Klärwerke.

Aber auch im Bereich der Toilettenspülung bietet sich über Sparmaßnahmen hinaus der Einsatz von Regenwasser als ideale Alternative zum kostbaren Trinkwasser an. Anfängliche hygienische Bedenken konnten, diesen Nutzungsbereich betreffend, durch verschiedene Studien in den letzten Jahren ausgeräumt werden. Adressen von Leichlinger Bürgerinnen und Bürgern, die bereits über eine Regenwassernutzungsanlage verfügen und bereit sind, diese anderen Interessierten im Betrieb zu zeigen, erhalten Sie bei Frau Matthiesen im Büro Lokale Agenda 21, Telefon 02175/992-222.



Finanzierung

4

Wohnungsbauförderung

Unter bestimmten Voraussetzungen ist es unterschiedlichen Personenkreisen möglich, finanzielle Mittel durch Darlehen oder Zuschüsse der öffentlichen Hand zu beantragen.

4.1 Eigentumsförderung

Das Land NRW stellt in mehreren Förderprogrammen finanzielle Hilfen zur Verfügung, mit denen die Wohnraumversorgung der Bevölkerung durch Schaffung oder Erwerb von Wohneigentum gefördert werden soll. Folgende Maßnahmen können für eine Förderung in Betracht kommen:

- Neubau oder Ersterwerb,
- Erwerb von vorhandenen Familienheimen und eigen-genutzten Eigentumswohnungen,
- Ausbau- und Erweiterung von Eigentumsmaßnahmen,
- Schaffung baulicher Einrichtungen und Maßnahmen, die

den besonderen Bedürfnissen von Schwerbehinderten Rechnung tragen.

4.1.1 Neubau oder Ersterwerb

Öffentliche Mittel können Familien mit mindestens einem Kind oder einem schwerbehinderten Angehörigen mit einem Grad der Behinderung von 100 erhalten, sofern das anrechenbare Einkommen die maßgebliche Einkommensgrenze nicht um mehr als 5 % übersteigt. Die Einkommensgrenze gem. § 25 des II. Wohnungsbaugesetzes (II. WoBauG) errechnet sich nach den persönlichen Verhältnissen der Antragsteller. Die Ermittlung des anrechenbaren Einkommens erfolgt nach den §§ 25a – 25d II. WoBauG. Welches Förderungsmodell in Frage kommen könnte und welche Einkommensgrenze für dieses Modell maßgeblich ist, kann immer nur individuell beurteilt werden.

4.1.2 Erwerb vorhandenen Wohneigentums

Der Erwerb einer vorhandenen Wohnung kann gefördert werden, wenn dadurch die dauer-

hafte angemessene Wohnraumversorgung in einem Familienheim oder einer Eigentumswohnung sichergestellt wird.

Förderungsfähig sind:

- Familien mit mindestens drei Kindern,
- Haushalte mit einem schwerbehinderten Angehörigen (mit einem Grad der Behinderung von mindestens 80), deren Einkommen die Einkommensgrenze um mindestens 20% unterschreitet.

4.1.3 Ausbau und Erweiterung von Eigentumsmaßnahmen

4.1.4 Ausbau oder Erweiterung selbstständiger Wohnungen

Sollen durch Ausbau oder Erweiterung selbstständige Wohnungen in Familienheimen oder Eigentumswohnungen geschaffen werden, können bis zu einer bestimmten Einkommensgrenze öffentliche Mittel bewilligt werden.



H.J. Naumann Architekt
Friedrich-Krupp-Str. 18, 40764 Langenfeld
Tel. 02173/70041, Fax 02173/70042

KOLKOWSKI

Büro für Bauleitung

Stettiner Straße 6, 40764 Langenfeld
Tel. 02173/395670, Fax 02173/395671

**GÜNTER BRUCH
DIPLOM-INGENIEUR**

Starenplatz 9, 40764 Langenfeld
Telefon 02173/17526

Martin Büning

**Fenster, Türen, Wintergärten
in Kunststoff, Holz, Aluminium.**

Wierling 43, 48308 Senden
Tel. 02509/8377 oder 787,
Fax 02509/8469

F.K.S. Bauunternehmung GmbH

Hoch-, Mauer-, Beton- und Stahlbetonarbeiten
Siemensstr. 10, 40764 Langenfeld
Tel. 02173/75453, Fax 02173/78180

Jürgen Freyn

Poensgenstr. 2a
40764 Langenfeld
Tel. 9050-50

**VOLKER
GRAUMANN
DACHDECKERMEISTER**

Bedachungen Bauklempnerei
Isolierungen Fassadenarbeiten

Volker Graumann, Rominterweg 1a
42799 Leichlingen

Frese-Gewerbepark Beteiligte Unternehmen

**Günther-Tore
Metallwerk**



Westerburger-Str. 30a, Postfach 1303
56470 Bad Marienberg
Tel. 02661/40197, Fax 02661/4268

jürgen hofmeister
malermeister
inneneinrichtungen

Meisenweg 10, 40764 Langenfeld
Tel. 02173/12746, Fax 02173/18076



KEMMLIT Bauelemente GmbH
Postfach 13 19

59436 Holzwickede
Tel. 02301/91302-12, Fax 02301/91302-50

Markett

**ELEKTROHAUS
KÜCHENSTUDIO · TELE-HIFI-STUDIO**

Hauptstr., Am Berliner Platz, 40764 Langenfeld
Tel. 02173/13070, -78, -79, Fax 02173/13153

Marschke

Betonbohr- u. Sägetechnik
Bahnhofstraße 69, 42781 Haan
Tel. 02129/59947, Fax 02129/31214

**Gebrüder Ott
GmbH**

Erdarbeiten · Ausschachtungen

40764 Langenfeld, Hans-Böckler-Str. 26a
Tel. 02173/76028 und 81173
Fax 02173/83861

**D&F HELMUT PASTERNAK &
ANTONIO FERSINI GbR**

SCHLOSSEREI · METALLBAU

Pasternak & Fersini GbR,
Hofstr. 64, Halle 18/04, 40723 Hilden
Tel. 02103/337293, Fax 02103/337295

Rohrfuchs-Rohrreinigung



H. Funke, Eibenweg 11, 40723 Hilden
Tel. 02103/80273

Dieter Schilling GmbH

Uhlstrandstr. 26, 40723 Hilden
Tel. 02103/65345, Fax 02103/23119

H.-P. THEISEN & SOHN

**FLIESENFACHGESCHÄFT
Fliesen · Platten · Mosaik**



Niederstr. 15, 40764 Langenfeld
Tel./Fax 02173/15139

Talstr. 218, 40764 Langenfeld
Tel./Fax 02173/12674



Stadtwerke
Leichlingen GmbH

Bahnhofstraße 25
Tel. 0 21 75/9 77-0

...immer für
Sie da!



Finanzierungsberatung
durch Ihre -Sparkasse

Walter Meyer 02175/995-160

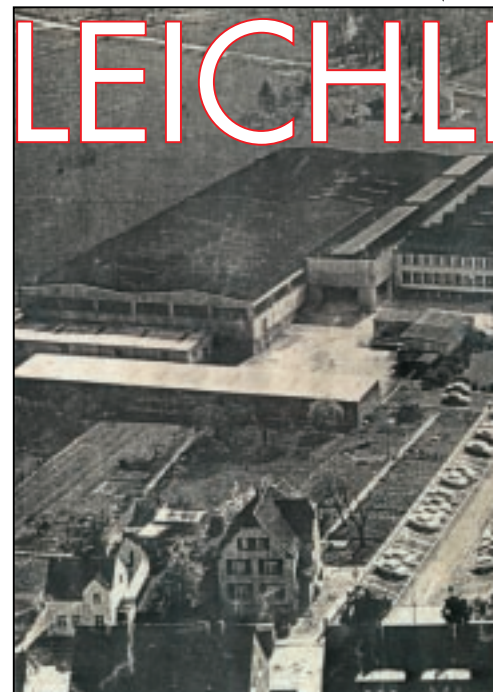
Brigitte Hölscher 02175/995-162

Michael Stutzke 02175/995-164

F R E S E - G E W

Die größte Industriebrache der Stadt Leichlingen – das Fresegelände – wurde 1998 von der **Z+K Immobilienverwaltung GmbH** aus Langenfeld erworben. Gesellschafter sind Herr Wolfgang Zeibig und Herr Hans Krieger; Herr Zeibig ist Geschäftsführer, Herr Krieger Projektleiter. Das Fresegelände bietet derzeit die einzige Möglichkeit zur Schaffung von Gewerbeflächen für die Stadt Leichlingen. Die beiden Investoren sind sich ihrer Verantwortung bewußt, sie haben den Ehrgeiz, das Gelände zum Leben zu erwecken und für die Stadt Leichlingen Arbeitsplätze zu schaffen.

Auf dem Fresegelände soll ein **klassischer Gewerbepark für Klein- und Mittelbetriebe** aus dem Handwerks- und Dienstleistungsbereich errichtet werden. Sowohl Schwerindustrie als auch Einzelhandel und Wohnbebauung sind nicht vorgesehen. Insgesamt stehen 45.000 m² Grundstücksflächen zur Verfügung, davon sind 20.000 m² erhalten gebliebene gewerbliche Hallen- und Büroflächen auf bis zu vier Geschossen. Die Gebäude sollen weitestgehend bestehen bleiben und restauriert werden. Sie sollen, die Vielfalt und Abwechslung im Gewerbepark fördernd, in ihrer Grundsubstanz erhalten bleiben, gleichzeitig aber zu maßgeschneiderten Werkstätten, Produktionsräumen oder repräsentativen Büroetagen ausgebaut werden – jeweils auf die Bedürfnisse der Nutzer zugeschnitten. 10.000 m² bebaubare Grundstücksflächen will die Z+K nicht selber bebauen, sondern weiterverkaufen, um die hohen Erschließungskosten für komplett



Immobilienverwaltung GmbH

Schneiderstraße 13 – 17 · 40764 Langenfeld · Telefon
Projektbüro: Moltkestraße 25 · 42799 Leichlingen ·

VERBEBEPARK LEICHLINGEN



neue Kanäle, Tiefgarage und eine um die Gebäude führende Erschließungsstraße zu decken. Es ist vorgesehen, den gesamten Anlieferungsverkehr über die Moltkestraße laufen zu lassen. Die Altlastensanierung, auf die besonders großer Wert gelegt wird, ist zum Teil bereits abgeschlossen.

Gemäß der Nachfrage nach kleinen Gewerbeflächen, ist die **Z+K** auch bereit, die Hallenflächen in Größen von 100 m² bis 400 m² aufzuteilen. Die **Vermietung** soll, je nach technischer Ausstattung, zu mäßigen Preisen erfolgen; für Hallen ab DM 5,50/m² Monatsmiete und für Büros ab DM 10,- Monatsmiete. Etwa 50 Gewerbebetriebe der verschiedensten Branchen, aber in einem abgestimmten Mix, sollen angesiedelt werden. 27 Mietverträge sind bereits abgeschlossen. Sowohl Stadt als auch Investor wollen sich für eine zügige Entwicklung des Fresegeländes einsetzen. In zwei Jahren sollen die Baumaßnahmen, der Verkauf und die Vermietung abgeschlossen sein.

Der „Frese-Gewerbepark“ wird – wegen seiner zentralen Lage zu Autobahnen/Schiene und Stadtzentrum von Leichlingen, der zentralen Erschließung, der architektonischen Gestaltung und der Modernisierung nach einem Gesamtkonzept – zum repräsentativen Standort für Gewerbebetriebe aus Leichlingen und Umgebung heranwachsen.

Telefon (02173) 90510 · Telefax (02173) 905129

Telefon (02175) 720879 · Telefax (02175) 720899 Mobil (0172) 2676300

Finanzierung

4.1.5 Ausbau oder Erweiterung zur Neuschaffung einzelner Wohnräume

Ist ein Familienheim oder eine Eigentumswohnung der Größe nach nicht mehr ausreichend, z.B. wegen der Geburt eines Kindes, kann die Neuschaffung einzelner Wohnräume durch Ausbau oder Erweiterung gefördert werden.

Die Förderung setzt voraus, dass das Einkommen die Einkommensgrenze um mindestens 20 % unterschreitet.

4.1.6 Darlehen für Schwerbehinderte

Sind für einen Schwerbehinderten mit einem Grad der Behinderung von mindestens 80 zusätzliche Baumaßnahmen (z.B. Rampe, Hebeanlage) erforderlich, kann ein Baudarlehen zur Deckung der Mehrkosten bewilligt werden. Ein Baudarlehen kann auch gewährt werden, wenn vorhandener Wohnraum nachträglich durch zusätzliche bauliche Maßnahmen den besonderen Bedürfnissen eines Schwerbehinder-

ten angepasst werden soll. Die Förderung setzt voraus, dass das Einkommen die Einkommensgrenze um nicht mehr als 60 % übersteigt.

4.2 Förderung des Mietwohnungsbaus

Miet- und Genossenschaftswohnungen werden vom Land NRW gefördert

- im Rahmen des Ersten Förderungsweges mit Baudarlehen aus öffentlichen Mitteln,
- im Rahmen des Zweiten Förderungsweges mit Aufwendungsdarlehen und Baudarlehen aus nicht-öffentlichen Mitteln.

4.2.1 Erster Förderungsweg

Die Höhe der öffentlichen Baudarlehen für Miet- und Genossenschaftswohnungen im Ersten Förderungsweg ist abhängig von der Größe der Wohnungen. Außerhalb gibt es Zusatzdarlehen für Wohnungen, die besonders für kinderreiche Familien geeignet sind.

Die Förderung im Ersten Förderungsweg setzt voraus, dass die Durchschnittsmiete 8,35 Mark

je Quadratmeter Wohnfläche monatlich nicht übersteigt. Die mit öffentlichen Mitteln im Ersten Förderungsweg gebauten Wohnungen sind für die Mieter bestimmt, deren Einkünfte innerhalb der Einkommensgrenzen des sozialen Wohnungsbaus liegen.

4.2.2 Zweiter Förderungsweg

Miet- und Genossenschaftswohnungen können im Zweiten Förderungsweg mit Aufwendungsdarlehen und Baudarlehen gefördert werden. Auch hier ist die Höhe der Darlehen von der Größe der Wohnungen abhängig. Die Höchstdurchschnittsmiete im Zweiten Förderungsweg beträgt 10,75 Mark je Quadratmeter Wohnfläche monatlich. Die mit Mitteln aus dem Zweiten Förderungsweg gebauten Wohnungen sind für Mieter gedacht, deren Verdienst die Einkommensgrenze des sozialen Wohnungsbaus um nicht mehr als 40 bzw. 60 % übersteigt.

4.3 Modernisierung

Das Land NRW fördert mit zinsgünstigen Darlehen auch Modernisierungsmaßnahmen an

Finanzierung

vorhandenen Wohngebäuden.
Zur Modernisierung zählen:

- die Verbesserung von Wohnungen durch bauliche Maßnahmen, die den Gebrauchswert der Wohnung nachhaltig erhöhen (z.B. Maßnahmen zur Verbesserung der sanitären Einrichtungen),
- energietechnische und bauliche Maßnahmen, die eine höchstmögliche Einsparung von Heizenergie in wirtschaftlich vertretbarem Rahmen bewirken (z.B. wesentliche Verbesserung von Wärmedämmung),
- Instandsetzungsmaßnahmen, wenn sie durch bauliche Maßnahmen zur Verbesserung von Wohnungen oder zur Einsparung von Heizenergie verursacht werden.

Die Modernisierung von Wohnungen kann bei Ausgaben ab 250,- DM/qm mit einem Darlehen von 50 % der anerkannten Kosten gefördert werden. Die näheren Zuwendungsvoraussetzungen können bei den zuständigen Dienststellen erfragt werden.

4.4 Kein Rechtsanspruch

Ein Rechtsanspruch auf die Gewährung von Landesmitteln und städtischen Mitteln besteht nicht.

4.5 Auskunft und Bewilligung

Weitere Informationen erteilt Frau Dähne in der Abteilung Wohnungswesen, Tel. 02175/992-159.

Bewilligungsbehörde: ist der Rheinisch-Bergische Kreis in Bergisch Gladbach, Abteilung Wohnungsbauförderung. Tel.-Nr. 02202/13 2413, Am Rübezahlwald 7, 51462 Bergisch Gladbach.

Flexibilität fest eingeplant.
Denn die Ansprüche ändern sich.



Telekom Bauherrenservice.

Wer baut, hat den Kopf voller Ideen. Schließlich wollen Sie Ihr neues Zuhause ganz auf Ihre Wünsche und Bedürfnisse abstimmen. Dabei wird jedoch häufig die Telekommunikation vernachlässigt. Denken Sie bereits vor Baubeginn an die optimale Planung. Denn heutzutage sind Telefon, Fax, Modem, PC und Kabelanschluß ein wichtiger Bestandteil des Hauses. Sprechen Sie schon während der Planungsphase mit den Beratern der Deutschen Telekom. Je früher Sie sich informieren, desto individueller können wir auf Ihre Vorstellungen eingehen. Ihr Telekom Berater findet zusammen mit Ihnen die bestmögliche Lösung.

Ob T-Net oder T-ISDN: Das Produktangebot der Telekom bietet Ihnen immer die passende Lösung. Rufen Sie an zum Nulltarif unter **116 116** 0800 33 01000 oder besuchen Sie uns in einem T-Punkt in Ihrer Nähe.

Sichern Sie sich für Ihr neues Heim schon jetzt den Anschluß an die Zukunft.

T-Punkt, Axlerhof 6-8, 40721 Hilden

T-Punkt, Marktplatz 2, 40764 Langenfeld

T-Punkt, Bahnhofstraße 3-5, 51379 Leverkusen-Opladen



Deutsche
Telekom **T** . .

PROVINZIAL



● Der „Alles aus einer Hand“-Service:

Finanzmanagement, Bausparen und Versicherungen. Ein Weg. Ein Ansprechpartner. Fragen Sie uns einfach direkt.

Wenn's ums Geld geht ...

ALLES AUS EINER HAND

**Sparkasse
Leichlingen**

www.sparkasse-leichlingen.de



Die Beratung zum „Alles aus einer Hand“-Service der Sparkasse Leichlingen, der PROVINZIAL, der LBS und der LBS-Immobilien finden Sie in unseren Geschäftsstellen:

Sparkasse Leichlingen	Neukirchener Str. 4	02175/995-0
Geschäftsstelle Am Bahnhof	Reinhard Funk	02175/995-261
Geschäftsstelle Brückenstraße	Ulrich Jakesch	02175/995-265
Geschäftsstelle Witzhelden	Ulrich Pfennigsdorf	02174/731790
Kreditabteilung	Walter Meyer	02175/995-160
	Michael Hennes	02175/995-162
	Brigitte Hölscher	02175/995-163
	Michael Stutzke	02175/995-164
Private Baufinanzierung	Ulrich Schmidt	02175/995-161
Versicherungsservice		
Immobilienservice	Frank Schwebig	02175/995-108



Die Baugenehmigung

5

5.1 Genehmigungspflicht

Wenn Sie ein Haus bauen, um- oder anbauen wollen, brauchen Sie eine Baugenehmigung, denn die Errichtung, Änderung, Nutzungsänderung und der Abbruch baulicher Anlagen sind grundsätzlich baugenehmigungspflichtig.

Von diesem Grundsatz gibt es nur wenige Ausnahmen, z. B. für Wohngebäude in Gebieten mit Bebauungsplan und für bauliche Anlagen geringer Größe und Bedeutung.

Auch vor Durchführung kleinerer baulicher Maßnahmen sollten Sie sich deshalb beim Bauamt der Stadt Leichlingen erkundigen, ob das geplante Objekt genehmigt werden muss oder ob es genehmigungsfrei ist. Denn die Errichtung baulicher Anlagen ohne die erforderliche Baugenehmigung stellt eine Ordnungswidrigkeit dar und kann mit einer Geldbuße

geahndet werden. Hinzu kommt das Risiko, dass eine nicht genehmigungsfähige, jedoch begonnene Baumaßnahme wieder beseitigt werden muss.

5.2 Entwurfsverfasser

Baunterlagen (Baupläne) dürfen, von wenigen Ausnahmen abgesehen, nur von „bauvorlageberechtigten“ Entwurfsverfassern hergestellt und unterzeichnet werden. Berechtig sind u.a. Architekten, die aufgrund des Architektengesetzes die Berufsbezeichnung „Architekt“ führen dürfen, sowie Bauingenieure und Innenarchitekten unter bestimmten Voraussetzungen. Entwurfsverfasser, die Bauvorlagen für die Errichtung und Änderung von Gebäuden durch Unterschrift anerkennen, müssen ausreichend berufshaftpflichtversichert sein. Die Mindestdeckungssumme beträgt 1 Mio Mark für Personenschäden und 150.000 Mark für Sach- und Vermögensschäden. Sie sollten sich die Bauvorlageberechtigung des in Aussicht genommenen Architekten oder Ingenieurs nachweisen lassen, ebenso wie den Abschluss einer

Haftpflichtversicherung, zu deren Nachweis Ihnen gegenüber der Architekt verpflichtet ist. Architekten, Ingenieure und staatlich anerkannte Sachverständige – Letztgenannte müssen je nach Größenordnung des Bauvorhabens hinzugezogen werden, da sie den Nachweis über den ausreichenden Schall- und Wärmeschutz, gegebenenfalls auch den Brandschutz und die Standsicherheit erbringen können – werden in aktuellen Listen bei der Architekten- bzw. der Ingenieurkammer geführt.

Weitere Informationen hierzu erteilen:

Architektenkammer NW
Inselstraße 27
40479 Düsseldorf
Telefon 0211/4967-0

Ingenieurkammer – Bau
Freiherr-vom-Stein-Str. 167
45133 Essen
Telefon 0201/435050

Bauamt der Stadt Leichlingen
Am Schulbusch 16
Telefon 02175/992 181.

Die Baugenehmigung

5.3 Bauvoranfrage

Im Hinblick auf die vielschichtigen rechtlichen Probleme, die sich im Zusammenhang mit Baumaßnahmen ergeben können, sollten Sie sich frühzeitig mit dem Bauamt der Stadt Leichlingen in Verbindung setzen. Um aufwendige und ggf. vergebliche Planungsarbeiten zu vermeiden, ist es zweckmäßig, wegen bestehender Zweifel über die Zulässigkeit eines Bauvorhabens oder auch zu bestimmten Detailfragen eine Bauvoranfrage (Antrag auf Vorbescheid) beim Bauamt der Stadt Leichlingen zu stellen. Auch die Bauvoranfrage muss von einem/einer bauvorlageberechtigten Architekt/in unterschrieben sein, es sei denn, Sie wollen nur ganz allgemein die Art der baulichen Nutzung, die Bauweise und die überbaubare Grundstücksfläche abklären. Dem schriftlichen Antrag auf Erteilung eines Vorbescheides sind die Bauvorlagen beizufügen, die zur Beurteilung der durch den Vorbescheid zu entscheidenden Fragen des Bauvorhabens erforderlich sind, zumindest:

– Antragsvordruck (dieser ist gegen eine geringe Gebühr beim Bauamt der Stadt Leich-

- lingen, Herr Hummelsiep, Telefon 02175/992-183, erhältlich)
- Lageplan im Maßstab 1:500 oder eventuell Flurkartenauszug
 - Baubeschreibung.

Diese Unterlagen reichen Sie mindestens zweifach beim Bauamt ein. Als Orientierung gilt: Die Aussagekraft eines Vorbescheides reicht nur soweit, wie die Fragestellung und die Qualität der Bauvorlagen es ermöglichen.

Der Vorbescheid gilt zwei Jahre und kann auf Antrag um ein Jahr verlängert werden. Zudem bindet er die Baugenehmigungsbehörde in ihrer Entscheidung innerhalb dieses Zeitraums bezüglich der im Vorbescheid geklärten Fragen.

Die Bindung der Behörde entfällt jedoch, wenn der Bauantrag vom Vorbescheid abweicht.

Nähere Informationen hierzu gibt Ihnen das Bauamt der Stadt Leichlingen, Frau Westermann, Telefon 02175/992-179.

5.4 Genehmigungsverfahren

Für die verschiedenen Arten baulicher Anlagen gibt es un-

terschiedliche Baugenehmigungsverfahren:

- Bauvorhaben, die der Genehmigungsfreistellung unterliegen – § 67 BauO NW – (dieses ist streng genommen kein „Verfahren“),
- das vereinfachte Genehmigungsverfahren – § 68 BauO NW – und
- das „normale“ Genehmigungsverfahren – § 63 BauO NW –

Das Freistellungsverfahren nach § 67 BauO NW Die neue Landesverordnung zum 1. Januar 1996

Die Errichtung oder Änderung von Wohngebäuden geringer Höhe, d.h. bei denen der Fußboden eines Aufenthaltsraumes im Mittel nicht mehr als 7 m über der Geländeoberfläche liegt, und mittlerer Höhe, d.h. zwischen 7 m und 22 m über der Geländeoberfläche, sind im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes (im Sinne des § 30 Abs. 1 des Baugesetzbuches) oder im Geltungsbereich eines Vorhaben- und Erschließungsplanes (Satzung nach § 7 des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch) genehmigungsfrei. Voraussetzung ist jedoch, dass das Vorhaben den Festset-

Die ganze Welt der Küche

In einer schönen Küche macht das Kochen richtig Spaß - egal, ob allein oder zusammen mit Freunden.

Heutige Einbauküchen müssen weder sterile Arbeitsplätze noch unpraktische Designtempel sein. Eine gute Einbauküche kann und soll exakt auf die individuellen Bedürfnisse zugeschnitten sein.

Bereits vor dem Bau des Hauses sollte zusammen mit einem Küchenexperten der Küchenraum und die Einbauküche geplant werden, damit noch Einfluß auf den Ort der Wasser- und Stromanschlüsse genommen werden kann.

Der Stellenwert der Küche ist in den letzten Jahren enorm gewachsen. Und mit ihm auch die speziellen Anforderungen, die an eine exakt geplante, praktische und zugleich schöne Küche gestellt werden.

Hier ist ein Küchen-Spezialhaus der kompetente Ansprechpartner für den Küchenraum. Er wird verwirklicht durch eine fachmännische Beratung und Planung durch Küchen-Spezialisten, eine

termingerechte Lieferung, den Aufbau durch geschulte Handwerker, sowie durch einen reibungslosen Service auch nach dem Kauf.

Küchen Smidt ist ein Küchen-Experte mit langjähriger Erfahrung und dem nötigen Know-how rund um die Küche. Die vier Küchen-Spezialhäuser (in Düsseldorf, Köln, Langenfeld und Dortmund) sind die jeweils größten am Ort und präsentieren eine riesige Auswahl und Markenvielfalt, die ihresgleichen sucht.

Küchen Smidt bietet als fundierte Vorabinformation eine eigene Internet-Homepage (<http://www.smidt.de>) an.

Besonders interessant ist der kostenlose Küchen-Ratgeber, denn bei frühzeitiger Planung bestimmen Sie die Aufteilung Ihrer Küche (z. B. Wasser- und Stromanschlüsse) und ersparen sich viel Streß!

Kölns größtes
Küchen-Spezialhaus

Passend zum neuen Haus...

...die neue Küche, vom Experten:

- Riesenauswahl
 - führende Fabrikate „live“ aufgebaut
 - Granit-, Design- und Technik-Center
 - Preiswert durch Großverkauf
 - Komplettservice aus einer Hand
- Fordern Sie kostenlos unseren
Küchen-Ratgeber an unter
www.smidt.de oder rufen Sie an
Tel. 02 21/96 38 30



KÜCHEN 
Smidt

im Gewerbegebiet Fahrkamp, 40764 Langenfeld,
Hans-Böckler-Str. 2-4, ☎ Fahrkamp, Ⓢ Berghausen,
Tel. 0 2173/85 02-60

Berg. Gladb. Str. 394-396, an der A3, Ausf. Holweide
50167 Köln-Holweide, ☎ Vischeringstr., Tel. 02 21/96 38 30

Die Baugenehmigung

zungen der vorgenannten Planvorgaben entspricht, die Erschließung gesichert ist und die Stadt nicht innerhalb eines Monats nach Eingang der Bauvorlagen erklärt, dass ein Genehmigungsverfahren durchgeführt werden soll.

Bei Abweichung von den Festsetzungen oder nicht gesicherter Erschließung ist auf jeden Fall die Durchführung eines Genehmigungsverfahrens erforderlich. Die Freistellung von der Genehmigungspflicht kann erfolgen, weil die Stadt durch die städtebaulichen Pläne bereits verbindlich Lage und Umfang der Wohnbebauung festgelegt hat. Die Einhaltung der Anforderungen des Bauordnungsrechts verursacht im allgemeinen keine allzu großen Probleme, so dass die Verantwortung hierfür von den Bauaufsichtsbehörden auf die am Bau Beteiligten verlagert werden konnte.

Die Freistellung entbindet nicht von der Verpflichtung, vor Baubeginn die Bauvorlagen in einfacher Ausfertigung beim Bauamt einzureichen. Den Bauvorlagen sind evtl. erforderliche Genehmigungen, Erlaubnisse oder Zustimmungen nach anderen öffentlich-rechtlichen Vorschriften beizufügen.

Das Amt hat dann die Möglichkeit, z.B. aus städtebaulichen Erwägungen, die Durchführung eines Baugenehmigungsverfahrens anzuordnen und das Einreichen eines Bauantrages zu verlangen. Sofern innerhalb eines Monats nach Eingang keine entsprechende Erklärung über die Anordnung eines Baugenehmigungsverfahrens eingeht, oder aber das Bauamt sofort dem Vorhaben schriftlich zustimmt, kann mit der Bauausführung begonnen werden.

Für freigestellte Wohngebäude liegt die Verantwortung für die ordnungsgemäße Planung und Ausführung allein beim Bauherrn, Entwurfsverfasser und staatlich anerkanntem Sachverständigen. Das Bauamt überwacht lediglich die Einhaltung dieser Verpflichtung. Vor Baubeginn sind die an das Baugrundstück unmittelbar angrenzenden Nachbarn über das Vorhaben vom Bauherrn zu informieren.

Die Fertigstellung des Vorhabens ist dem Bauamt anzuzeigen. Bei Fertigstellung müssen dem Bauherrn Bescheinigungen von staatlich anerkannten Sachverständigen oder sachverständigen Stellen vorliegen, wonach sie sich durch stichpro-

benhafte Kontrollen während der Bauausführung davon überzeugt haben, dass die baulichen Anlagen entsprechend den vorgenannten Nachweisen (Standssicherheit, Schallschutz, Wärmeschutz, Brandschutz) errichtet oder geändert worden sind.

Vereinfachtes Genehmigungsverfahren (§ 68 BauO NW)

Das vereinfachte Genehmigungsverfahren wird durchgeführt für Wohngebäude bis zur Hochhausgrenze und für kleinere Gebäude und bauliche Anlagen, wie z.B. Gewächshäuser, Garagen und überdachte Stellplätze bis 100 qm Nutzfläche, Einfriedungen oder Werbeanlagen, soweit diese nicht von der Baugenehmigungspflicht freigestellt sind. In diesem Verfahren überprüft das Bauamt nur eingeschränkt die Übereinstimmung des Bauvorhabens mit den öffentlich-rechtlichen Vorschriften. Hinsichtlich der bautechnischen Einzelheiten liegt die Verantwortung für das Vorhaben in allen Planungs- und Bauphasen bei den am Bau Beteiligten. Allerdings wird durch den reduzierten Prüfumfang eine zügige Bearbeitung ermöglicht.

Die Baugenehmigung

Das Bauamt prüft die Einhaltung der planungs- und baunebenrechtlichen Vorschriften sowie die grundstücksbezogenen Regelungen des Bauordnungsrechts, hier insbesondere die Zuwegung, Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung, die Bereitstellung der Kinderspielflächen, die Erfüllung der Stellplatzpflicht sowie die Anordnung der Stellplätze und Garagen auf dem Baugrundstück. Weitere Prüfungskriterien bilden die Baugestaltung und die Einhaltung der Abstandflächen. Größere Wohngebäude mit mehreren Geschossen („Gebäude mittlerer Höhe“) werden seitens des Bauamtes nicht hinsichtlich der Einhaltung der grundlegenden Brandschutzvorschriften geprüft. Hier muss der Bauherr einen staatlich anerkannten Sachverständigen mit der Prüfung des Brandschutzes beauftragen. Für kleinere Wohngebäude („Gebäude geringer Höhe“) muss der Entwurfsverfasser die Verantwortung für einen ausreichenden Brandschutz allein tragen.

Normales Baugenehmigungsverfahren (§ 63 BauO NW)

Unterliegt eine Baumaßnahme weder der Freistellung noch

dem vereinfachten Baugenehmigungsverfahren, so prüft das Bauamt die Übereinstimmung mit den öffentlich-rechtlichen Vorschriften uneingeschränkt. Im normalen Baugenehmigungsverfahren gibt es also keinen Bereich, der von der Prüfung ausgenommen bleibt. Wegen des umfassenden Prüfungsauftrages dauert das normale Baugenehmigungsverfahren länger als das vereinfachte. Es besteht aber die Möglichkeit, diese Dauer zu verkürzen, indem der Bauherr in allen Phasen des Verfahrens eng mit dem Bauamt kooperiert. Diese Kooperation besteht einmal darin, dass Forderungen anderer Fachbehörden und Dienststellen schnellstens durch Änderung bzw. Anpassung der Baupläne entsprochen wird. Andererseits kann durch Vorlage von Bescheinigungen staatlich anerkannter Sachverständiger nach § 72 BauO NW wiederum der Prüfumfang verkürzt und damit das Verfahren beschleunigt werden. Bei Vorlage solcher Bescheinigungen wird nämlich vermutet, dass die bauaufsichtlichen Anforderungen insoweit erfüllt sind.

5.5 Bauantrag

Um eine Baugenehmigung zu erhalten, reichen Sie zuvor einen Bauantrag ein, den Ihr/e Architekt/in so vollständig vorbereiten hat, dass er beurteilbar und genehmigungsfähig ist. Die Kenntnis der hierzu erforderlichen gesetzlichen Voraussetzungen gehört zu den vertraglichen Leistungen der Entwurfsverfasser. Sie reichen den Bauantrag mindestens in zweifacher – bei gewerblichen Objekten nach Absprache mit dem Bauamt in drei- bis fünf-facher Ausfertigung ein, da nur so eine parallele Bearbeitung durch die am Antragsverfahren beteiligten Dienststellen und Ämter gewährleistet ist. Dem Antrag müssen im Wesentlichen die nachfolgend aufgeführten Unterlagen beigefügt werden (Einzelheiten regelt die Bauprüfverordnung):

• Bauantragsformular

Das Antragsformular erhalten Sie im Bauamt der Stadt gegen eine geringe Gebühr, Tel. 02175/992-183, oder bei Ihrem Architekten. Achten Sie darauf, dass es rechtsverbindlich vom Bauherrn und vom Entwurfsverfasser unterzeichnet ist.

Die Baugenehmigung

- **Lageplan
(§ 2 BauPrüfVO)**

Der Lageplan ist auf der Grundlage einer amtlichen Flurkarte im Maßstab 1:500 in der Regel vom Vermessungsingenieur zu erstellen. Inhalt und Umfang der Darstellungen sind in der Bauprüfverordnung im Einzelnen genannt. Einen beglaubigten Auszug aus dem Liegenschaftskataster (Flurkarte im Maßstab 1:500) erhalten Sie gegen Gebühr im Kataster- und Vermessungsamt der Kreisverwaltung in Bergisch Gladbach.

- **Liegenschaftskarte/
Flurkarte und Deutsche
Grundkarte**

Liegt für das Grundstück kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan oder Vorhaben und Erschließungsplan vor, so sind den Antragsunterlagen eine beglaubigte Liegenschaftskarte/Flurkarte, die nicht älter als sechs Monate sein darf, und die Deutsche Grundkarte im Maßstab 1:5000 beizufügen. Anhand dieser Karten prüft das Bauamt die Einhaltung der Planersatzvorschriften der §§ 34, 35 BauGB. Aus diesem Grund muss die Liegenschaftskarte/Flurkarte die Bebauung im Umkreis von 50 m um das Baugrundstück und die Deutsche

Grundkarte die Bebauung im Umkreis von 500 m darstellen. Diese Karten können beim Kataster- und Vermessungsamt in Bergisch Gladbach, Kreishaus, Am Rübzahlwald 7, Telefon 02202/130, bezogen werden.

- **Bauzeichnungen
(§ 4 BauPrüfVO)**

Die Bauzeichnungen im Maßstab 1:100 müssen sämtliche für die Beurteilung notwendigen Angaben enthalten, insbesondere alle Grundrisse, Schnitte und Ansichten mit entsprechender Vermaßung. In den Ansichten ist es z.B. wichtig, die vorhandenen und geplanten Geländehöhen im Bezug auf das geplante Gebäude ebenso darzustellen wie die für die Beurteilung des Bauvorhabens relevanten Nachbargebäude. Bei einem Umbau muss gekennzeichnet sein, welche Bauteile erhalten bleiben und welche Bauteile geändert oder neu errichtet werden.

- **Bau- und Betriebsbe-
schreibung
(§ 5 BauPrüfVO)**

In der Bau- und Betriebsbeschreibung sind das Bauvorhaben und seine Nutzung ergänzend zu erläutern.

Entsprechende Vordrucke sind gegen eine geringe Gebühr beim Bauamt der Stadt Leichlingen, Herr Hummelsiep, Telefon 02175/992-183, erhältlich.

5.6 Baugenehmigung

Das Bauamt überprüft Ihren Bauantrag zunächst auf seine formelle Vollständigkeit. Sollten Unterlagen fehlen – leider ist dies allzu häufig der Fall –, oder die eingereichten Unterlagen reichen nicht aus, so kann bis zur Vervollständigung des Antrags keine abschließende Bearbeitung erfolgen. Sind die Mängel erheblich, muss der Bauantrag – kostenpflichtig – zurückgewiesen werden. Sobald Ihr Bauantrag vollständig vorliegt, werden die Stellungnahmen verschiedener Dienststellen und Behörden eingeholt.

Im Baugenehmigungsverfahren ist des Weiteren gegebenenfalls die Beteiligung der Angrenzer bzw. Nachbarn 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



ANDRATSCHKE WIR PLANEN UND BAUEN...

Wir realisieren, was Sie planen. Gemeinsam mit Ihnen schaffen wir aus Ideen dreidimensionale Wirklichkeit. Zum Wohnen, Produzieren, Arbeiten, Lagern oder, oder, oder... Dabei profitieren Sie schon in der Planungsphase von unserer langen praktischen Erfahrung – wir machen vieles eben doch möglich.

Nach der Planung bauen wir nicht nur, sondern überwachen mit persönlichem Engagement die gesamte Bauausführung. Als Generalunternehmer für schlüsselfertige Bauten wissen wir genau, wie entscheidend unser Einsatz auf der Baustelle ist.

SPRECHEN SIE MIT UNS!

Sprechen sie mit uns, wenn es um Ihr individuelles Bauvorhaben geht. Wir freuen uns schon jetzt auf das Gespräch mit Ihnen!



Dipl.-Ing
Architekt
**Karl-Heinz
Andratschke**

**Architektur
Hochbau** Hülstrung 32
42799 Leichlingen
☎ (021 75) 982 58
Fax (021 75) 736 49

Die Baugenehmigung

Nachbarn oft Erläuterungsbedarf haben.

Die Zustimmung kann der Nachbar abgeben, wenn er die Lagepläne und Bauzeichnungen unterschreibt oder für eine erforderliche Abweichung schriftlich sein Einverständnis gibt. Es liegt auf der Hand, dass eine frühzeitige Kontaktaufnahme des Bauherrn mit dem Nachbarn und die Vorlage der Zustimmung bereits mit dem Bauantrag das Verfahren außerordentlich beschleunigen kann.

Wenn sämtliche Stellungnahmen vorliegen, fasst das Bauamt diese mit der eigenen bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Prüfung zusammen und erteilt die Baugenehmigung. In einigen Fällen sieht das Baurecht vor, dass das Bauamt innerhalb einer Frist von 6 bzw. 12 Wochen zu entscheiden hat. Dies ist im vereinfachten Verfahren der Fall, wenn das Bauvorhaben im Geltungsbereich eines B-Plans liegt oder ein positiver Vorbescheid schon erteilt worden ist. Die Bearbeitungszeit beginnt jedoch erst mit der Vollständigkeit der Antragsunterlagen. Sofern Ihr Bauantrag vollständig vorliegt, die Erschließung gesichert ist und Ihr

Bauvorhaben auch sonst keine besonderen Probleme aufwirft, können Sie mit einer kurzen Bearbeitungszeit rechnen.

Mehr Bearbeitungszeit ist notwendig, wenn über Ausnahmen, Befreiungen und/oder Abweichungen von gesetzlichen Vorgaben zu entscheiden ist.

5.7 Teilbaugenehmigung (§ 76 BauO NW)

Vor der Zustellung der Baugenehmigung darf mit den Bauarbeiten, einschließlich des Baugrubenaushubs, nicht begonnen werden. Nur unter bestimmten Voraussetzungen ist es möglich, auf schriftlichen Antrag für Teile des Bauvorhabens eine Vorausgenehmigung als „Teilbaugenehmigung“ zu erhalten. Dies setzt voraus, dass dem Bauamt ein kompletter Bauantrag vorliegt, der den öffentlich-rechtlichen Vorschriften entspricht, und die gesamte Baumaßnahme bauplanungs- und bauordnungsrechtlich bereits durch das Bauamt geprüft worden ist.

Damit können Bauarbeiten für die Baugrube, für einzelne Bauteile oder -abschnitte schon vor Erteilung der Baugenehmigung

schriftlich gestattet werden. Die Teilbaugenehmigung berechtigt nur zur Ausführung des festgelegten Teilbereichs.

5.8 Gültigkeitsdauer der Baugenehmigung (§ 77 BauO NW)

Die Baugenehmigung und die Teilbaugenehmigung erlöschen, wenn nicht innerhalb von zwei Jahren nach Zustellung mit der Ausführung des Bauvorhabens begonnen oder die Bauausführung ein Jahr lang unterbrochen wurde. Auf schriftlichen Antrag kann die Frist jedoch jeweils bis zu einem Jahr verlängert werden. Die jeweilige Verlängerung ist gebührenpflichtig.

5.9 Baugenehmigungsgebühren

Die Gebühren für die Baugenehmigung, die erforderlichen Prüfungen, Abnahmen usw. werden nach der allgemeinen Verwaltungsgebührenordnung für das Land NRW festgesetzt. Sie richten sich nach der Höhe der Rohbausumme, die nach einer Landesverordnung, unabhängig von den Angaben des Bauherrn, errechnet wird (in ei-

Wir über uns ...

Wilhelm Schopphoven begann Anfang der 60er Jahre mit einem Kohlenhandel. Im Laufe der Jahre wurden die Umsätze rückläufig, so daß der Sohn, Ralf Schopphoven, parallel zum Kohlentransport für Bauunternehmen Transporte fuhr.

Nachdem er sich in dieser Branche sehr gut integriert hatte, erweiterte er seine Firma auf Abbrüche, Transporte und Pflasterarbeiten.

In den letzten Jahren kamen die Spezialgebiete Kanal- und Hausanschlüsse, biologische Kleinkläranlagen, Zisternen und Rigolenversickerungen hinzu.

Heute, nach fast 40 Jahren, ist Schopphoven mit einem Team von 9 Mitarbeitern ein leistungsstarkes Kleinunternehmen.

Falls Sie nähere Informationen wünschen, rufen Sie uns an!

- Tiefbau und Sanierungsarbeiten
- Kies- und Sandtransporte
- Abbrucharbeiten
- Kanalanschlüsse



Die Baugenehmigung

nigen Sonderfällen auch nach den Herstellungskosten). Gebührenpflichtig ist auch die Ablehnung eines Bauantrages oder eine Zurücknahme des Antrages durch den Bauherrn.

5.10 Baulasten (§ 83 BauO NW)

Grundstücke sind manchmal ungünstig geschnitten oder beispielsweise ohne Zufahrtsmöglichkeit, so dass ein Bauvorhaben nicht ohne Probleme mit den gesetzlichen Erfordernissen in Einklang zu bringen ist. Hier gibt es in vielen Fällen die Möglichkeit, das gewünschte Bauvorhaben durch Eintragung einer sogenannten Baulast in das beim Bauamt geführte Baulastenverzeichnis doch noch zu realisieren. Ist beispielsweise die notwendige Abstandfläche zur Nachbargrenze auf dem eigenen Grundstück nicht nachzuweisen, kann u.U. mit Zustimmung des betroffenen Nachbarn die fehlende Abstandfläche auf dem Nachbargrundstück per Baulast gesichert werden. Weiterhin können z. B. Autoabstellplätze oder Kinderspielplätze Gegenstand einer Baulast sein, wenn sie von dem Bauherrn nicht auf

dem eigenen Grundstück nachgewiesen werden können. Die Eintragung einer Baulast setzt den Antrag des Grundstückseigentümers, einen unbegleiteten Grundbuchauszug neuesten Datums sowie in der Regel den Lageplan mit Darstellung der einzutragenden Baulastfläche voraus. Dieser Lageplan muss entweder vom Kataster- und Vermessungsamt oder von einem öffentlich bestellten Vermessungsingenieur angefertigt und mit öffentlichem Glauben beurkundet werden (amtlicher Lageplan). Weitere Informationen gibt Frau Völker im Bauamt, Telefon 02175/992-162.

5.11 Während der Bauzeit

Bei der Ausführung des Bauvorhabens übernimmt der Bauherr verschiedene Verpflichtungen. Der Beginn des Bauvorhabens, die Fertigstellung des Rohbaus und die abschließende Gesamtfertigstellung müssen dem Bauamt mindestens eine Woche vorher mitgeteilt werden. Das Bauvorhaben unterliegt während der Bauzeit der behördlichen Bauüberwachung. Im Regelfall überprüfen die Baukontrolleure des Bau-

amtes anlässlich der Fertigstellung des Rohbaus und schließlich des Gesamtgebäudes die Übereinstimmung des Bauvorhabens mit den genehmigten Plänen. Abweichungen stellen eine Ordnungswidrigkeit dar, die ordnungsbehördlich verfolgt wird. Auch eine Nutzungsuntersagung ist in diesem Falle nicht auszuschließen. Daher: Sollten Sie während der Ausführung des Bauvorhabens feststellen, dass Änderungen vonnöten sind, setzen Sie sich bitte umgehend mit dem/der zuständigen Sachbearbeiter/in Ihres Bauamtes in Verbindung und beantragen Sie diese Änderungen Ihres Bauvorhabens im Rahmen eines Nachtragsbauantrages. Vor dessen Genehmigung dürfen Sie nicht weiterbauen. Über eine mängelfreie Abnahme erhalten Sie auf Antrag eine Bescheinigung, deren Vorlage beispielsweise häufig von Ihrem Kreditinstitut als Nachweis verlangt wird.

5.11.1 Statik

Sofern das Vorhaben im „vereinfachten Genehmigungsverfahren“ geprüft wurde, muss der Nachweis über die Standicherheit bei Wohngebäuden

Die Baugenehmigung

geringer Höhe mit nicht mehr als zwei Wohnungen dem Bauamt spätestens bei Baubeginn vorliegen.

5.11.2 Sondernutzung

Werden durch die Bauarbeiten öffentliche Verkehrswege über den Gemeingebrauch hinaus in Anspruch genommen, z.B. für Baustelleneinrichtung, muss dazu vorher eine behördliche Genehmigung eingeholt werden. Nähere Auskünfte dazu erteilt die Untere Straßenverkehrsbehörde der Stadt Leichlingen, Am Büscherhof 1, Herr Krey, Telefon 02175/992-134.

5.11.3 Baustelle

Von Baustellen gehen oft Gefahren für die öffentliche Sicherheit, insbesondere auch für Kinder aus. Die Baustelle und besonders die Baugrube müssen deshalb vom Bauunternehmer abgesichert werden. Das der Baugenehmigung beigelegte Baustellenschild (roter Punkt) muss angebracht werden.

5.11.4 Schornsteinfegerbescheinigung

Bei der Einrichtung von Schornsteinen und Feuerstätten muss der Bauherr eine Bescheinigung des Bezirksschornsteinfegermeisters vorlegen, dass sich der Schornstein in einem ordnungsgemäßen Zustand befindet und für die angeschlossenen Feuerstätten geeignet ist. Diese Bescheinigung ist so rechtzeitig beim Bezirksschornsteinfegermeister zu beantragen, dass eine Überprüfung des Schornsteines im Rohbauzustand möglich ist.

5.11.5 Haustechnik

Für haustechnische Anlagen (z.B. Wasserheizungsanlagen, Wärmepumpen, offene Kamine, ortsfeste Behälter für brennbare Flüssigkeiten und Gase, Wasserversorgungsanlagen, Abwasseranlagen...) ist vor ihrer Benutzung durch Vorlage von Bescheinigungen der Unternehmerinnen und Unternehmer nachzuweisen, dass sie den öffentlich-rechtlichen Vorschriften entsprechen. Im Regelfall stellt eine solche Bescheinigung derjenige Unternehmer aus, der die entsprechende Anlage installiert hat.

5.11.6 Wärmeschutznachweis

Mit der Anzeige der abschließenden Fertigstellung eines Gebäudes muss der Bauherr dem Bauamt einen „Wärmeschutznachweis“ vorlegen. Dieser wird in der Regel durch den Entwurfsverfasser erstellt und muss von diesem mit Tagesangabe und Unterschrift anerkannt sein, sofern bei genehmigungsfreien oder im vereinfachten Verfahren genehmigten Wohngebäuden nicht eine andere Regelung gilt. Der Bauherr muss spätestens bei Fertigstellung des Gebäudes den Wärmebedarfsausweis vorlegen. Er muss von dem Entwurfsverfasser aufgestellt sein. Der Wärmebedarfsausweis stellt die energiebezogenen Merkmale eines Gebäudes dar und ist dem Bauamt auf Verlangen vorzulegen und Käufern, Mietern oder sonstigen Nutzungsberechtigten eines Gebäudes auf Anforderung zur Einsichtnahme zugänglich zu machen.

5.11.7 Die Fertigstellung

Die Fertigstellung des Vorhabens ist dem Bauamt von dem

Die Baugenehmigung

Bauherrn eine Woche vorher anzuzeigen. Hierzu können ebenfalls die beigefügten Vordrucke der Genehmigungsunterlagen verwendet werden. Zum Bauzustandsbesichtigungstermin ist das Gebäude mit der von dem Bauamt vergebenen Hausnummer zu versehen. Die Bauzustandsbesichtigung ist gebührenpflichtig. Auf Verlangen des Bauherrn kann über das Ergebnis der Bauzustandsbesichtigung eine Bescheinigung ausgestellt werden. Nach Fertigstellung ist das Gebäude einzumessen. Die Einmessungsergebnisse sind dem Kataster- und Vermessungsamt des Rheinisch-Bergischen Kreises in Bergisch Gladbach mitzuteilen.

Verstöße gegen das öffentliche Baurecht

Verstöße liegen z.B. vor, wenn ohne die erforderliche Baugenehmigung oder abweichend vom genehmigten Plan bauliche Anlagen errichtet, verändert oder abgebrochen werden. Die Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldstrafe bis zu 100.000 Mark geahndet werden. Mit Zahlung dieser Geldbuße wird der Bauherr jedoch nicht von den sonstigen Folgen seines Vergehens frei-

gestellt. Kann aus bautechnischen oder baurechtlichen Gründen der Verstoß nicht durch nachträgliche Genehmigung legalisiert werden, wird unter Umständen die Beseitigung der nicht genehmigten Bauteile oder der Abbruch angeordnet.

5.12 Checkliste für Ihren Bauantrag

Die nachstehenden Unterlagen entsprechen einem Standardantrag. Je nach Einzelfall sind Mehr- oder Minderanforderungen möglich.

A. Schriftgut

1. Antragsformular
2. Nachweis der Bauvorlageberechtigung
3. Erhebungsvordruck (Baustatistik)
4. Baubeschreibung
5. Betriebsbeschreibung (bei gewerblichen Objekten)
6. Berechnung des umbauten Raums oder Angabe der Rohbau- bzw. Herstellungssumme
7. Berechnung der Wohn- oder Nutzflächen
8. Berechnung der Grundflächenzahl, der Geschossflächenzahl und der Geschossigkeit
9. Berechnung der Abstandflächen
10. Stellplatznachweis
11. Statische Berechnung
12. Ggf. Befreiungs- bzw. Abweichungsantrag, evtl. mit Zustimmungserklärung der Nachbarn
13. Gebäudeeinmessungspflicht und Hausnummerierung

(Nach dem Vermessungs- und Katastergesetz NW ist der Grundstückseigentümer verpflichtet, auf seine Kosten das Gebäude oder die Grundrissveränderungen durch das Katasteramt oder einen öffentlich bestellten Vermessungsingenieur einmessen zu lassen. Außerdem ist er dazu verpflichtet, sein Grundstück mit der von der Gemeinde festgesetzten Hausnummer zu versehen.)

Empfehlung: Vorlage von Sachverständigenbescheinigungen über den Brand-, Wärme- und Schallschutz

B. Plangut

1. Lageplan im Maßstab 1 : 500
2. Bauzeichnungen im Maßstab 1 : 100 mit Grundrissen, Schnitten und Ansichten
3. Maschinenaufstellungsplan bei gewerblichen Objekten



Uwe Kirchhof

Dachdeckermeisterbetrieb

Wersbach 16 · 42799 Leichlingen

**Ausführung sämtlicher
Dachdecker-, Klempner-, Fassaden-,
Trockenbau- und Holzarbeiten (Dachstühle)
Fachbetrieb für ökologische Wärme- und
Schallisolierung**

Das Handwerksunternehmen *Uwe Kirchhof* wurde am 16.6.1993 gegründet. Wegen der Nähe zu Düsseldorf und Köln fiel die Standortwahl auf Leichlingen.

Die ersten Jahre führte das Unternehmen ausschließlich Dachdecker- und Trockenbauarbeiten aus, seit 1.10.1998 zusätzlich Zimmererarbeiten. Wir lösen alle Ihre Probleme rund ums Dach!



Das Handwerksunternehmen *Uwe Kirchhof* ist auf zwei Spezialgebieten tätig:

Zum einen fertigt es kunstvolle Biederschwanzeindeckungen jeglicher Art, zum anderen hat es sich auf das Isolieren mit ökologischen Wärmedämmstoffen der Firma Climacell & Dobry spezialisiert und ist Fachverleger im Einblasverfahren für Zellulosedämmstoffe.

Das Handwerksunternehmen *Uwe Kirchhof* hat derzeit sechs Mitarbeiter. Haben wir Ihre Neugierde geweckt? Wir beraten Sie gerne und freuen uns auf Ihren Anruf!

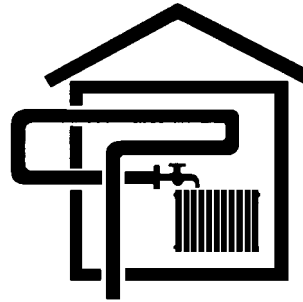


Telefon 0 21 75 / 7 34 22 · Telefax 0 21 75 / 72 00 26



Eurola – die Leistung eines Großen im Minimalformat – ein echter Brennkessel für die Wand

Er findet überall ein Plätzchen – ob in Küche, Bad oder unter dem Dach. Äußerst energiesparend. Zusätzlicher Wärmegegewinn durch intensive Kondensation der Abgase. Extrem schadstoffarm durch modulierenden Matrix-Strahlungs Brenner.



**Heizung · Sanitär
Öl-, Gasfeuerung
Kundendienst**

VIESSMANN Gebr. Strutz GmbH

Heiztechnik

Wir beraten Sie gern. Auch über Förderprogramme.

Am Sandberg 31 · 42799 Leichlingen
Telefon (0 21 75) 58 88 u. 7 15 40 · Telefax (0 21 75) 57 14
51399 Burscheid · Telefon (0 21 74) 58 50



**TAPEZIERARBEITEN
WÄRMEDÄMMUNG
FASSADENANSTRICH
BODENBELÄGE**

**MALERMEISTER
eltersbach**

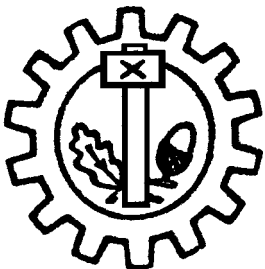
**RALF
WELTERSCHACH
METZHOLZ 55A
42799 LEICHLINGEN
TEL. 0 21 74/3 83 19 · FAX 0 21 74/3 93 40**



**Gottfried
Elsas
KG**

Fachgeschäft für:
**Tapeten • Farben • Lacke • Glas
Teppiche • Teppichböden • Dekorationen**

Mittestr. 30-32 • 42799 Leichlingen • Tel. (0 21 75) 38 50 • Fax (0 21 75) 7 37 33



Metallbau Hahnen

EINBAU, REPARATUR UND WARTUNG VON FENSTERN, TÜREN, TÖREN, BESCHATTUNGSANLAGEN

HOCHSTRASSE 33 · 42799 LEICHLINGEN
TELEFON (0 21 75) 89 08 91 UND 89 08 93 · TELEFAX (0 21 75) 89 08 92
MOBILFUNK (01 71) 4 27 14 89



Besonderheiten beim Bauen

6

6.1 Abwasserentsorgung

Die Erschließung eines Grundstücks gilt gleichfalls nur als gesichert, wenn die Ableitung der Abwässer gewährleistet ist.

Die häuslichen Abwässer werden entweder zusammen mit dem Regenwasser in sogenannte Mischwasserkanäle (Mischsystem) oder getrennt im jeweils eigenen Kanalnetz (Trennsystem) abgeführt.

Der Städtische Abwasserbetrieb hat vor Jahren ein Abwasserbeseitigungskonzept erstellt, in dem festgelegt wurde, in welchen Stadt- und Ortsteilen Mischwasser- oder ausschließlich Schmutzwasserkanäle verlegt werden.

Wenn Sie sich mit Bauabsichten befassen, erkundigen Sie sich bitte rechtzeitig beim Städtischen Abwasserbetrieb, Am Schulbusch 16, Herr Alex, Telefon 02175/8900-16, nach dem Entwässerungssystem, welches in dem betreffenden Baugebiet verlegt ist.

6.2 Regenwasser- versickerung

Durch die fortschreitende Oberflächenversiegelung in unseren Städten fließt Regenwasser vermehrt als Oberflächenwasser ab. Diese Entwicklung hat weitreichende negative Folgen, wie die Verminderung der Grundwasserneubildung, die Zunahme und Verstärkung der Hochwasserereignisse, die Verschmutzung der Gewässer und eine immer stärkere Belastung der Kanalnetze.

Hier ist ein Umdenken erforderlich:

Regenwasser sollte möglichst vor Ort natürlich versickern und dem Wasserkreislauf wieder zugeführt werden. Dieser Erkenntnis hat der Gesetzgeber Rechnung getragen durch die Änderung des Landeswassergesetzes im Jahr 1995:

Auf Grundstücken, die nach dem 1.1.1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, ist Regenwasser vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten.

Von dieser Verpflichtung ausgenommen ist Niederschlagswasser, das durch einen vorhandenen Kanal im Trennsystem

abgeleitet wird, und Niederschlagswasser, das durch einen vorhandenen Mischwasserkanal abgeleitet wird.

Diese Anforderungen müssen Sie bereits bei der Planung Ihres Bauvorhabens berücksichtigen:

• Vermeidung, zumindest Minimierung versiegelter Flächen auf dem Grundstück

Am wirkungsvollsten ist die Ausweitung begrünter Flächen auf dem Grundstück. Sie fangen die Niederschlagsmengen weitgehend auf. Die Pflanzen vergrößern die Oberfläche und damit die Verdunstung. Müssen Flächen z.B. für Wohnwege, Zufahrten, Stellplätze oder Terrassen befestigt werden, sollten möglichst nur versickerungsgerechte Materialien verwendet werden. Dazu gehören wassergebundene Decken aus Schotter und Sand, Pflasterflächen mit offenen Fugen von mindestens 3 cm Fugenbreite und Rasengittersteine, die mit Gras durchwachsen sind.

• Versickerung von Niederschlagswasser

Neben der Vermeidung versiegelter Flächen ist die Rückführung des anfallenden Re-

genwassers in die Grundstücksfläche die zweite wichtige Maßnahme, um Wasser auf den Grundstücken zu halten. Das durch Fallrohre von den Dächern geleitete Regenwasser kann durch verschiedene Maßnahmen versickert werden, deren Wahl von der anfallenden Menge, der Eignung des Untergrundes, vom Grundwasserstand und der Oberflächengestaltung des Grundstücks beeinflusst wird.

Zur Planung und Durchführung der Niederschlagswasserversickerung ist ein hydrogeologisches Gutachten erforderlich, das dann der Unteren Wasserbehörde beim Rheinisch-Bergischen Kreis zur Genehmigung vorgelegt werden muss.

Weitere Informationen erhalten Sie beim Städtischen Abwasserbetrieb, Am Schulbusch 16, Tel. 01275/8900-16 oder 02175/8900-17.

6.3 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Die Erhaltung des baulichen Erbes ist eine wichtige, Identität stiftende öffentliche Aufgabe; sie beschränkt sich heute nicht allein auf herausragende Einzeldenkmale wie Adelsitze,

Klöster und Kirchen, sondern umfasst auch bäuerliche wie städtische Einzelobjekte ebenso wie Dörfer und Stadtviertel. Zu dem großen Gebiet der technischen Baudenkmale zählen Zechenanlagen, aber auch Mühlen, Webereien und andere Betriebe. Ebenso sind Bodendenkmale zu pflegen und zu schützen.

Denkmäler sind grundsätzlich nicht reproduzierbar, sie existieren als Originale weiter, oder sie existieren gar nicht. Das gilt nicht nur für das Ganze, sondern auch für alle Details. Jede, auch die kleinste Änderung beinhaltet einen negativen Aspekt für den Zeugnischarakter. Das schäbige, heruntergekommene verfallene Original ist als Kulturdokument allemal von größerem Wert, weil höherem Wahrheitsgehalt, als das herausgeputzte, verschönerte, unwahre Neue.

Aus der Sicht des Nutzers ist dagegen ein möglichst neuwertiger Zustand der Objekte erstrebenswert. Besonders bei Fachwerkhäusern sind die Sanierungsverluste höher als bei jeder anderen historischen Konstruktion. Bei einer durchschnittlichen Gesamtanierung

gehen 40–70% der Holzkonstruktion, 60 – 100 % der originalen Lehmausfachungen, 80 – 100 % der historischen Fenster und 80 – 100 % der historischen Innenausstattungen wie Fußböden und Türen verloren. Dass viele Fachwerkhäuser liebevoll wiederhergestellt anschließend zu einer ästhetischen Augenweide werden, vermag nur den zu trösten, der in diesen Fachwerkbauten eine Bereicherung im monotonen Einerlei der modernen Architektur sieht.

Baudenkmäler sind jedoch nicht nur schöne Gebrauchsgegenstände, sondern auch Dokumente einer bestimmten Zeit und Entwicklung. Sie geben uns authentische Informationen über wichtige Aspekte des historischen Wohnens, Entwicklungen des Gestaltwollens sowie der technischen Möglichkeiten ihrer jeweiligen Erbauungszeit und vielfältigen Veränderungen im Laufe der Jahrhunderte. Diese originalen geschichtlichen Aussagen – zumindest in prägnanten Beispielen – möglichst unverändert, vollständig und gut lesbar für die Zukunft zu erhalten, ist das wesentliche Anliegen der Denkmalpflege. Dazu gehören die Respektierung früherer Umbau-

Besonderheiten beim Bauen

ten und Altersspuren, die Nutzung und Materialverschleiß hinterlassen haben, ebenso wie die Erhaltung am ursprünglichen Ort und eine angemessene Gestaltungsrücksicht bei Neubauten in der Umgebung.

Veränderungen an einem Baudenkmal in seiner Umgebung oder innerhalb eines Denkmalsbereiches führen fast zwangsläufig zu einem Verlust an historischer Authentizität des geschützten Gegenstandes. Daher unterliegen solche Maßnahmen einem Erlaubnisvorbehalt seitens der bei der Kommune angesiedelten Unteren Denkmalbehörde.

Grundlage aller denkmalrechtlichen Verfahren bildet das am 1. Juli 1980 in Kraft getretene Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler in Nordrhein-Westfalen, kurz Denkmalschutzgesetz (DSchG NW).

Die Untere Denkmalbehörde berät Denkmaleigentümer bei Sanierungs- und Reparaturmaßnahmen in enger Zusammenarbeit mit dem zum Landschaftsverband Rheinland gehörenden Rheinischen Amt

für Denkmalpflege bei der Inanspruchnahme von steuerlichen Vorteilen, über die mögliche Gewährung von Zuschüssen bzw. günstigen Darlehen und erteilt die Erlaubnisbescheide nach dem Denkmalschutzgesetz.

Jede Maßnahme an und in einem Baudenkmal, in seiner Umgebung und im Denkmalsbereich ist bereits bei der Planung vor Ausführung mit der Unteren Denkmalbehörde abzusprechen und steht unter Erlaubnisvorbehalt.

Leichlingen hat z.Zt. 100 eingetragene Baudenkmäler, 4 Denkmäler, 6 Bodendenkmäler und 2 Denkmalsbereiche (Denkmalsbereich Dorf und Denkmalsbereich Witzhelden).

Die Denkmalliste der Stadt Leichlingen ist öffentlich und kann zu den Dienstzeiten bei der Unteren Denkmalbehörde eingesehen werden.

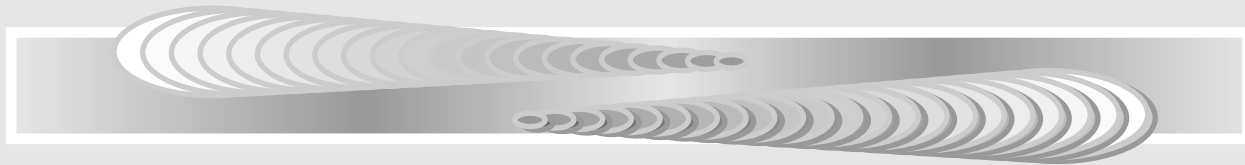
Die Untere Denkmalbehörde finden Sie im Rathaus, Am Büscherhof 1, Tel. 02175/992-224. Ihre Ansprechpartnerin ist Frau Breibach.





LUKAIT FACHBETRIEB DES FLIESENGEWERBES

GÜNTER LUKAIT · HÜLSTRUNG 36 · 42799 LEICHLINGEN
TELEFON 0 21 75/53 24 · TELEFAX 0 21 75/9 03 95



Zimmer's Gartenland Pflanzen vom Gärtner

- Pflanzen für die Wohnung
- Freilandpflanzen
- Baumschulware
- Stauden
- Verschiedene Sorten Pflanzenerden
- Indoor- und Outdoor-Keramik

Nesselrath 15a
42799 Leichlingen
Tel. 0 21 75/89 01 68
Fax 0 21 75/7 28 35



Wir freuen uns auf Ihren Besuch – Ihr Gartencenter



Außengestaltung

7

7.1 Lebensraum „Garten“

Ein Garten besteht nicht nur aus dem Nutzgarten, der frisches Obst und Gemüse liefert. Auch die restliche Fläche lässt sich naturnah gestalten und bietet neue Lebensräume für Tier und Pflanze. Der Möglichkeiten gibt es viele, da müsste für jeden Garten doch etwas – oder auch mehr – dabei sein: Eine Hecke, eine Blumenwiese, ein Totholzhaufen, ein Baumstamm – der verrotten darf –, Fassadenbegrünung, ein Teich oder eine Trockenmauer. Dachbegrünungen tragen dazu bei, den Regenwasserabfluss zu verzögern. Durch eine Flachdachbegrünung lassen sich die Folgen der Bodenversiegelung zumindestens teilweise ausgleichen. Die Ansiedlung spezieller Tierarten kann durch das Aufstellen von Nistkästen für Fledermäuse, Vögel oder Insekten gefördert werden.

Blüten- und Obsthecken

Der beste Schutz für einen Garten ist eine Hecke. Für Gärten, die genügend freie Fläche aufweisen, empfiehlt es sich, eine Wildstrauchhecke anzulegen und die Sträucher „im Verband“ zu pflanzen (mindestens zwei Reihen, wobei die Sträucher der zweiten Reihe jeweils „auf Lücke“ zur ersten Reihe gepflanzt werden).

Die „Heckenwahl“ sollte auf blühende und fruchtende Gehölze fallen, damit die Hecke das ganze Jahr über wertvolle Lebensräume für viele Tiere anbieten kann. Empfehlenswerte Gehölze sind Felsenbirnen, Mahonien, Berberitzen und Zierquitten. Sanddorn, Wildrosen und Schlehen sind weitere positive Beispiele, die allerdings wegen ihrer Wurzel- ausläufer sehr stark wuchern.

Fassadengrün

„Wer kennt sie nicht, die „grünen Pelze“, die langsam die Wände hochgehen?“ Sie unterbrechen langweilige, graue Fassaden und beleben monotone, nackte Häuserfronten. Sie beruhigen, laden ein, beleben und bringen mehr Farbe in die Stadt. Fassadengrün hat so viele Vorteile, dass es wenig erstaunlich ist, dass immer mehr

Bürger dem Trend zu begrünten Häusern, Fassaden und Zäunen folgen. Es bietet Vögeln und Kleintieren einen Lebensraum und schützt das Mauerwerk vor Wind und Wetter. Durch Verdunstung und Kondensation von Wasser reduziert es Temperaturschwankungen zwischen Tag und Nacht. „Immer an der Wand entlang“ bindet Fassadengrün den Staub und hält ihn fest. Beeindruckend ist die Wärme, die von einer mit wildem Wein, Efeu oder Knöterich bewachsenen und geschützten Hauswand ausgeht. Die Pflanzenpolster an Wänden und Dächern wirken wärmedämmend, halten den Wind fern und verringern so den Wärmeverlust von Gebäuden.

Zahlreiche positive Beispiele sind auch in unserer Stadt anzutreffen...

Gartenteich

Ein besonders reizvolles Stück Natur ist das Leben in einem Teich. Ein Teich bereichert den Garten durch eine ganze Palette neuer Tiere und Pflanzen. Binsen und Rohrkolben kann man an das Ufer pflanzen, andere Pflanzen sowie die Tierwelt finden sich von selbst ein. Auf das Wasser angewiesen

Außengestaltung

sind Libellen, Köcherfliegen und Wasserkäfer sowie Frösche, Kröten und Molche. Die Amphibien sind zusammen mit Igel und Spitzmaus im Garten unterwegs, um Kerbtiere, Würmer und Schnecken zu erbeuten.

Das ist zu beachten:

- Bei der Auswahl des Standortes ist eine sonnige Lage vorzuziehen.
- Je größer die Wasserfläche ist, desto artenreicher wird der Teich sein.

Der Teich sollte eine Tiefwasserzone (50 – 100 cm) für überwinternde Insekten- und Molchlarven aufweisen und eine Flachwasserzone (30 – 50 cm) sowie eine Sumpfbzone (bis zu 30 cm) speziell für Amphibien und Vögel, die hier gerne ein Bad nehmen, haben.

Ein Artenreichtum im Teich an Amphibien und Libellen setzt voraus, dass auf Fische verzichtet wird. Fische im Teich – besonders die gefräßigen Goldfische – lassen die Entwicklung eines naturnahen Biotops nicht zu.

Branche

<p>Abwasseranlagen23 Antennenbau58 Architekt56 Architektur42 Architektur- und IngenieurbüroU3 Architekturbüro58 Badsanierung17 BankU2 Bauklempnerei22 BaurechtU3 BauträgerU3 Bauunternehmen42, 44 Bauunternehmung59 Dachausbau22 Dachdecker48, U3 Dachdeckerei22 Elektro58 Farben und Tapeten49 Fenster und Türen49</p>	<p>Fenstersanierung und Reparatur49 Fliesen53 Garten- und Landschaftsbau15 Gartencenter53 Gartenservice15 Gas- und WasserversorgungU3 Gewerbepark29, 30, 31 Grundstücks- und Gebäude- bewertung58 Heizung und Sanitär ...17, 49 Innenausbau59 Küchen38 Maler und Lackierer58 Maler und Tapezierer49 Markisen58 Ökologische Wärme- u. Schallsolierung48</p>	<p>RechtsanwaltU3 Rechtsanwälte59 Rechtsanwältin59 Rolladen58 Sachverständigenbüro für Bauschäden58 Schreinerei59 Sparkasse35 StadtwerkeU3 Steuerberater58 Steuerberaterin59 Straßenbau23 Telekom34 Teppiche und Dekorationen 49 Tiefbau44 TreppenU4 Trockenbau22 TürenU4 Wintergärten22 U = Umschlagseite</p>
---	---	---

Dipl.-Ing. Architekt Jürgen Rückert

Planung · Statik · Bauleitung

42799 Leichlingen · Farnweg 14
 ☎ (02174) 30101 oder 3286



Leichlingen, im Brückerfeld 1986

8

8. Adressen und Ansprechpartner

Stadtverwaltung Leichlingen

Am Schulbusch 1, 42799 Leichlingen
Telefon: 02175/992-0
Telefax: 02175/992-175
Sprechzeiten: Mo. bis Fr. von 8.30 bis 12.00 Uhr
und Mo. von 14.00 bis 17.30 Uhr

Bürgermeister:

Herr Ernst Müller
Tel. 02175/992-115
Sprechstunde des BM: Mo. von 16.00 bis 17.30 Uhr

Technisches Dezernat

Am Schulbusch 16, 42799 Leichlingen
Telefon: 02175/992-183
Telefax: 02175/992-201
Sprechzeiten
im Baudezernat: Mo. von 8.30 bis 12.00 Uhr und
Mo. von 14.00 bis 17.30 Uhr
und nach telefonischer Verein-
barung.

Bauamt

Technischer Dezernent:
Herr Helffrich Preuschen, Tel. 02175/89 0015
Leiterin des Bauamtes:
Frau Kathleen Bertling, Tel. 02175/992-181

Fachbereich 1: Bauverwaltung – Planung –

Hochbau
Fachbereichsleiter:
Herr Wolfgang Vogt, Zi.Nr. 5, Tel. 02175/992-169

• Bauverwaltung Baulasten:

Frau Martina Völker, Zi.Nr. 4, Tel. 02175/992-162

Widerspruchs- und Bußgeldverfahren:

Frau Brigitte Berger, Zi.Nr. 6, Tel. 02175/992-167
Herr Michael Bertenburg, Zi.Nr. 6, Tel. 02175/992-219

Friedhofswesen:

Frau Christel Kleintges, Zi.Nr. 3, Tel. 02175/992-165

Allgemeine Verwaltungsaufgaben:

Frau Maria Emminghaus, Zi.Nr. 8, Tel. 02175/992-166
Frau Marita Hoyer, Zi.Nr. 11, Tel. 02175/992-217
Frau Helga Küpper, Zi.Nr. 3, Tel. 02175/992-178
Frau Wilma Steden, Zi.Nr. 4, Tel. 02175/992-168
Frau Renate Windeck, Zi.Nr. 11, Tel. 02175/992-184

• Stadt-Planung

Frau Elke Minte, Zi.Nr. 2, Tel. 02175/992-173
Frau Irene Schrader, Zi.Nr. 1, Tel. 02175/992-174
Herr Axel ter Maat, Zi.Nr. 1, Tel. 02175/992-172

• Hochbau (im Rathaus, Am Büscherhof 1)

Herr Wolfgang Kalski, Zi.Nr. 409, Tel. 02175/992 199
Herr Michael Schäfer, Zi.Nr. 408, Tel. 02175/992 176
Herr Gerhard Schmitz, Zi.Nr. 409, Tel. 02175/992-177

Fachbereich 2: Bauordnung

Fachbereichsleiterin:
Frau Kathleen Bertling, Zi.Nr. 7, Tel. 02175/992-181

Vorzimmer, Registratur, Bauaktenverwal- tung:

Herr Dieter Hummelsiep, Zi.Nr. 8, Tel. 02175/992-183

Bauvoranfragen, Teilungen, planungsrechtliche Stellungnahmen:

Frau Beate Westermann, Zi.Nr. 9, Tel. 02175/992-179

Bauanträge, Baugenehmigungen, Baukontrol- len, Abgeschlossenheitsbescheinigungen:

Herr Rolf Bachhausen, Zi.Nr. 9, Tel. 02175/992-182
Herr Siegfried Ludwig, Zi.Nr. 10, Tel. 02175/992-187
Herr Günther Frauendorf, Zi.Nr. 10, Tel. 02175/992-185

Büro: Lokale Agenda 21

Frau Karne Matthiesen, Zi.Nr. 2, Tel. 02175/992-222

Fachbereich 3: Tiefbau

Fachbereichsleiter: Herr Luis von den Bosch
Stellvertretender Leiter:
Herr Michael Folkers, Tel. 02175/992-150
Herr Ernst Carstens, Tel. 02175/992-154
Herr Horst Körper, Tel. 02175/992-236
Frau Christel Wall, Tel. 02175/992-151

Abt. Liegenschaftswesen

im Rathaus, Am Büscherhof 1,
Herr Michael Spindelmann, Zi.Nr. 318,
Tel. 02175/992-149

Ordnungsamt

im Rathaus, Am Büscherhof 1,
Leiter: Herr Roland Schemionek, Zi.Nr. 2,
Tel. 02175/992-155

Städtischer Abwasserbetrieb

Am Schulbusch 16, 42799 Leichlingen
Telefon: 02175/89000
Telefax: 02175/890019
Sprechzeiten: Mo. von 8.30 bis 12.00 Uhr und
Mo. von 14.00 bis 17.30 Uhr
sowie nach telefonischer Verein-
barung.

Werkleiter:

Herr Helffrich Preuschen, Tel. 02175/890015

• Kaufmännische Abteilung

Frau Renate Meijers, Tel. 02175/890011
Frau Heike Kaczmarek, Tel. 02175/890013
Frau Heidemarie Zwanzig, Tel. 02175/890012

• Technische Abteilung

Herr Werner Alex, Tel. 02175/890016
Herr Anton Ciser-Bernhard, Tel. 02175/890018
Herr Rolf Wirtz, Tel. 02175/890017

Steuerabteilung

im Rathaus, Am Büscherhof 1
Frau Annegret Neuhaus, Zi.Nr. 308,
Tel. 02175/992-147
Frau Claudia Scholz, Zi.Nr. 307, Tel. 02175/992-148
Herr Horst Wende, Zi.Nr. 309, Tel. 02175/992-145

Untere Denkmalbehörde

im Rathaus, Am Büscherhof 1
Frau Rosemarie Breibach, Zi.Nr. 404,
Tel. 02175/992-224

Untere Straßenverkehrsbehörde

im Rathaus, Am Büscherhof 1
Herr Jürgen Krey, Zi.Nr. EG, Tel. 02175/992-134

Wohnungsbauförderung

im Rathaus, Am Büscherhof 1
Frau Erika Dähne, Zi.Nr. 315, Tel. 02175/992-159

Impressum:

Diese Publikation wurde von der Pressestelle der Stadt
Leichlingen in Zusammenarbeit mit dem städtischen Bau-
amt erstellt. Titelfoto und Fotos: Gerhards (Copyright)

Copyright 1999 by WEKA

Änderungswünsche, Anregungen und Ergänzungen für die
nächste Auflage dieser Broschüre nimmt die Pressestelle
der Stadt, Ute Gerhards, Tel. 02175/992-102, ent-
gegen.

BEWERTUNG · GUTACHTEN
GRUNDSTÜCKS- U. GEBÄUDE-
SCHADEN AN GEBÄUDEN
HOCHBAUKONSTRUKTION U.
SACHVERSTÄNDIGER FÜR
DIPL.-ING. ARCHITEKT
HANS GOTTHARDT
STORMSTRASSE 01
42799 LEICHLINGEN
TEL./FAX 02175/1626


Hans Peter Dickopf
Steuerberater

Schillerstraße 2 • 42799 Leichlingen
Telefon 0 21 75/36 40 • Telefax 0 21 75/7 25 29
E-mail: HPDICKOPF@AOL.COM

ELEKTRO

• ELEKTRO-INSTALLATION • ANTENNENBAU •

BREMER



Montanusstraße 8
Postfach 1128
42799 Leichlingen
Telefax 0 21 75/40 88

TELEFON 0 21 75 / 52 38



Lutz
ROLLADEN & SONNENSCHUTZ

*Rufen Sie uns an,
nichts ist unmöglich!*

Rotdornweg 11
42799 Leichlingen
Tel. 0 21 75/9 85 78
Mobil 0172/7 66 07 34
Fax 0 21 75/95 10

Rolladen- und Jalousiebaumeister

- Verkauf + Beratung
- Rolladen, Markisen
- Jalousien, Sonnenschutz
- Insektenschutz
- Neuanlagen + Altsanierung
- REPARATUR-SCHNELLDIENST

FACHBETRIEB
Rolladen- und Jalousiebauer-Handwerk




Christian Peters
Malermeister

Montanusstraße 15
42799 Leichlingen

Tel. 0 21 75/7 27 28
Mobil 01 72/2 38 56 03
Fax 0 21 75/7 11 92

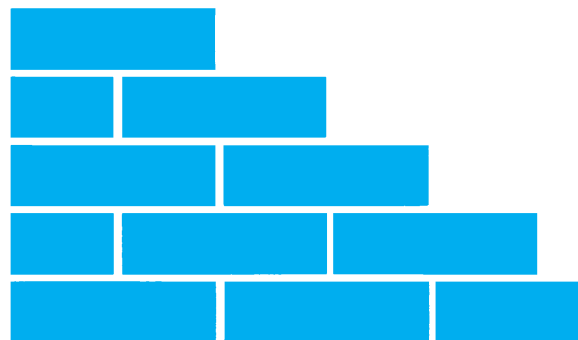


TRUSCHEL

HOCH- UND TIEFBAU GBR

OSTLANDWEG 25 A
42799 LEICHLINGEN

TEL. 021 75/9 83 02 · FAX 021 75/72 02 60



Petra Ritzerfeld-Krämer

Rechtsanwältin

Interessenschwerpunkte:

- Verwaltungsrecht
- Familienrecht

Johannisberg 41
42799 Leichlingen

Tel.: 021 75/89 08 94
Fax: 021 75/89 08 95

JÜRGEN GROMOTKA

RECHTSANWALT

INTERESSENSCHWERPUNKTE:

- ARBEITSRECHT
- PRIVATES BAURECHT

KANZLEI:

GLÜDER STRASSE 6 · 42799 LEICHLINGEN (WITZHELDEN)
TEL. 0 21 74/3 92 09 · FAX 0 21 74/73 15 69

TERMINE NACH VEREINBARUNG · PARKPLÄTZE DIREKT AM HAUS

Marion Grunwald

Steuerberaterin

Sie werden betreut in folgenden

Tätigkeitsbereichen:

Euroeinführung
Unternehmensberatung
Existenzgründung
Rentabilitätsvorschau

Am Wallgraben 1
42799 Leichlingen

Tel. 0 21 75/88 31 30
Fax 0 21 75/88 31 32

TISCHLEREI
INNENAUSBAU
KÜCHENMONTAGEN
PERGOLEN



J.VANNAHME

Tischlermeister

Mittelstraße 37 · 42799 Leichlingen · Handy 01 72-725 68 62
Telefon 021 75-985 93 Telefax 021 75-43 87

n
o
t
i
z
e
n

n
o
t
i
z
e
n

Impressum



WEKA
Informationsschriften-
und Werbefachverlage
GmbH

Lechstraße 2, 86415 Mering
Postfach 11 47, 86408 Mering
Telefon 0 82 33/3 84-0,
Telefax 0 82 33/3 84-1 03

Internet: <http://www.weka-cityline.de>
E-Mail: info@weka-cityline.de

Diese Broschüre finden Sie unter:
<http://www.weka-cityline.de>

© Copyright 1999 by WEKA

Titel, Umschlaggestaltung sowie Art und Anordnung des Inhalts sind zugunsten des jeweiligen Inhabers dieser Rechte urheberrechtlich geschützt.

Nachdruck und Übersetzungen sind – auch nur auszugsweise nicht gestattet.

Nachdruck oder Reproduktionen, gleich welcher Art, ob Fotokopie, Mikrofilm, Datenerfassung, Datenträger oder Online nur mit schriftlicher Genehmigung des Verlags.

Änderungswünsche, Anregungen und Ergänzungen für die nächste Auflage dieser Broschüre nimmt die Verwaltung oder das zuständige Amt entgegen.

Herausgegeben in Zusammenarbeit mit der Kommune.

In unserem Verlag erscheinen:
Informationsbroschüren zur Bürgerinformation, Wirtschaftsförderung, Umweltschutz und zum Thema Bauen.

42799062/1. Auflage/fm/Nied
Printed in Germany 1999

Baufinanzierung – gute Beratung zahlt sich aus.



Umbau, Ausbau, Neubau – bei der Lösung spezieller Fragen braucht man den Spezialisten. Wenn es also um die Finanzierung Ihrer eigenen vier Wände geht, sollten Sie mit einem unserer Baufinanzierungs-Berater sprechen. Damit Ihre Finanzierung auf einem tragfähigen Fundament steht. Kommen Sie einfach in unserer Filiale Leichlingen, Brückenstraße 29 vorbei. Oder rufen Sie uns an. Tel. 0 21 75-20 88. Herr Hübschle oder Herr Haltermann nehmen sich gern Zeit für Sie.

Deutsche Bank



Die Zeit ist günstig: Profitieren Sie jetzt von den niedrigen Zinsen!

Kaum ein anderes Thema beschäftigt potentielle Bauherren und Käufer mehr als die Frage, wie sich der Wunsch nach Wohneigentum angesichts der hohen Kosten überhaupt noch erfüllen läßt. Dabei spielen die Konditionen der Finanzierung eine entscheidende Rolle. Die gegenwärtige „Zinslandschaft“ stimmt da positiv. Selten war die Gelegenheit so günstig wie heute, sich den Wunsch nach den eigenen vier Wänden erfüllen zu können bzw. bestehende Finanzierung jetzt neu festzuschreiben. Dafür gibt es drei Gründe.

- 1. Die aktuelle Niedrigzinsphase**
- 2. Die neue staatliche Eigenheimförderung für eigengenutzte Immobilien**
- 3. Die stagnierenden Immobilienpreise**

Nachdem die Zinssätze für Baudarlehen in den vergangenen Monaten sukzessive gesunken sind, empfiehlt die Deutsche Bank ihren Kunden, das positive Zinssignal aufzunehmen und sich die derzeitigen Zinssätze langfristig zu sichern. Gerade jetzt kann hierdurch langfristig Geld gespart werden. Auch wenn nicht auszuschließen ist, daß es noch etwas Spielraum nach unten gibt, besteht keine Garantie für ein weiteres Absinken des Zinsniveaus. Und darauf, daß man den im langjährigen Vergleich tiefsten Punkt der Zinskurve trifft, sollte man nicht spekulieren.

Auf die maßgeschneiderte Baufinanzierung kommt es an. Individuelle Finanzierungslösungen und kompetente Beratung sind gefragt. Schließlich geht es nicht darum, auf die Schnelle irgendein „Sonderangebot“ zu nutzen, sondern eine auf die persönliche Bedürfnisse zugeschnittene Lösung zu erhalten, die auf die Dauer tragfähig ist. Im Gegensatz zu manchen Arbeiten, die von handwerklich geschickten Bauherren im Do-it-yourself-Verfahren ausgeführt werden können, sollte bei einer Baufinanzierung unbedingt auf den Rat eines erfahrenen Baufinanzierungs-Beraters gehört werden.

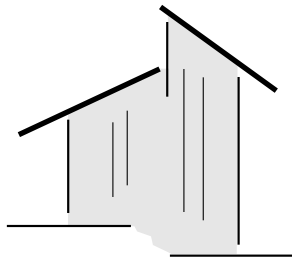
Die Baufinanzierung der Deutschen Bank beispielsweise eröffnet eine Vielzahl von Möglichkeiten der flexiblen Gestaltung. So kann der Baufinanzierungs-Berater die individuellen Wünsche hinsichtlich Laufzeit, Ratenhöhe, Tilgungsvereinbarung, Zinsbindung usw. berücksichtigen. Er hilft, bereits bestehende oder neu abgeschlossene Bausparverträge und Lebensversicherungen einzubeziehen und mögliche Steuervorteile zu nutzen. Oder er zeigt, wie sich eine zinsgünstige Finanzierung mit den Vorteilen einer Kapital-Lebensversicherung kombinieren läßt.

Und weil bei einem Bau- oder Kaufvorhaben auch die finanzielle Vorsorge eine wichtige Rolle spielt, hilft der Baufinanzierungs-Berater auch hier weiter: Zum Beispiel mit Versicherungen „rund ums Haus“ oder einer Absicherung der Familie, für den Fall, daß dem Ernährer etwas zustoßen sollte. Selbstverständlich kann er auch bei der Suche nach einem geeigneten Objekt behilflich sein, denn er kennt „seinen“ Markt.

**Wir
planen und bauen
für Sie**

**Doppelhäuser,
Eigentumswohnungen
in Leichlingen**

- beste Wohnlage
- hoher Qualitätsstandard
- sichere Wertanlage



IPM

Ingenieurgesellschaft
für Projektmanagement und Schlüsselfertigbau
Am Wallgraben 1, 42799 Leichlingen
Tel. 0 21 75/9 00 33, Fax 0 21 75/6776

Für alle Bauaufgaben – Ihr kompetenter Partner



RAINER PAULI

DACHDECKERMEISTER

Werkstatt:

Am Beckersbusch 11 · 42799 Leichlingen
Telefon 0 21 75/7 35 35 · Fax 0 21 75/7 15 32

25 Jahre Rechtsanwalt in Leichlingen

DR. JUR. WALTER KÖRNER

Tätigkeitsschwerpunkte

Privates Baurecht
Erbrecht
Familienrecht

Interessenschwerpunkte

Bankrecht
Verkehrsrecht

**Am Büscherhof 3c, 42799 Leichlingen
Telefon: 0 21 75/53 33, Fax 0 21 75/51 08**

**...immer für
Sie da !**



**Stadtwerke
Leichlingen GmbH**

Bahnhofstraße 25 · Tel. 0 21 75/9 77-0

