Planen

Bauen

Wohnen

Leitfaden für Bauwillige

Stadt Dortmund
Stadtplanungs- und
Bauordnungsamt

PR RUNDHOLZ

bauen und mehr...

RUNDHOLZ Bauunternehmung

Oberste - Wilms -Str. 15 d
44309 Dortmund
Tel.: 0231 - 562255 - 0
Fax: 0231 - 56 00 401
www.rundholz.com

BAUUNTERNEHMUNG • IMMOBILIENMANAGEMENT • CONTAINERDIENST

Liebe Dortmunderinnen und Dortmunder und jene, die es gerade werden wollen,

die zahlreichen positiven Reaktionen und die große Nachfrage der ersten Auflage haben uns veranlasst, den „Leitfaden für Bauwillige“ in einer zweiten, überarbeiteten Auflage zu veröffentlichen.

Der Wunsch nach einem eigenen Haus stellt eine große Herausforderung für die Bauherrin oder den Bauherren dar.

Neben der Entscheidung, ein Haus zu bauen oder ein Haus zu kaufen, gibt es gerade in den Bereichen des Bau- und Planungsrechts umfangreiche rechtliche Bestimmungen, die zu berücksichtigen sind.

Vorwort

Die nun vorliegende 2. Auflage unseres Leitfadens soll Orientierungshilfen geben und dazu beitragen, dass Sie Ihre persönliche Baumaßnahme erfolgreich und schnell realisieren können.

Hier finden Sie alles Wissenswerte rund um das Thema „Bauen“ – von der Grundstückssuche über die Finanzierungsplanung bis hin zum Ablauf eines Bauantragsverfahrens. Neu aufgenommen wurden auch Informationen zu den aktuellen Themen „barrierefreies Bauen“ und „energiesparendes Bauen“. Daneben finden Sie ein Verzeichnis aller wichtigen Ansprechpartner und Behörden sowie weitere nützliche Hinweise.

Diese Broschüre berücksichtigt die seit Erscheinen der 1. Auflage erfolgten Rechtsänderungen. Da auch in Zukunft eine Änderung der rechtlichen Grundlagen möglich ist und diese in der Auslegung der stetig fortschreitenden Rechtsprechung unterworfen sind, beziehen sich die Ausführungen auf das zurzeit geltende Recht.

Zur weiteren Information stehen Ihnen die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter des Stadtplanungs- und Bauordnungsamtes in der Beratungsstelle „Dienstleistungszentrum Planen und Bauen“ zur Verfügung. Im Internet können Sie sich unter www.stadtplanungsamt.dortmund.de ebenfalls über den Inhalt der Broschüre informieren.

Bei der Realisierung Ihres „Traumhauses“ wünsche ich Ihnen gutes Gelingen. Ich hoffe, dass Sie an Ihrem künftigen Zuhause viel Freude haben und sich in unserer Stadt wohlfühlen werden.

Gerhard Langemeyer

Dr. Gerhard Langemeyer
Oberbürgermeister

GUNTERMANN UND PARTNER

RECHTSANWÄLTE

Wolfgang Bosman
Rechtsanwalt und Notar
und Fachanwalt für Verwaltungsrecht

Teja Guntermann
Rechtsanwalt
und Fachanwalt für Arbeitsrecht
und Fachanwalt für Miet- und
Wohnungseigentumsrecht

Wolfhard Watznauer
Rechtsanwalt und Notar
und Fachanwalt für Versicherungsrecht
und Fachanwalt für Verkehrsrecht

Rüdiger Leismann
Rechtsanwalt
und Fachanwalt für Versicherungsrecht
und Fachanwalt für Bau- und
Architektenrecht

Ricarda Denner
Rechtsanwältin und Notarin
und Fachanwältin für Familienrecht

Dr. Georg Butterwegge
Rechtsanwalt
und Fachanwalt für Bau-
und Architektenrecht

Schwanenwall 9, 44135 Dortmund TEL: 0231/5571510 FAX: 0231/55715120
E-MAIL: kontakt@guntermann-rechtsanwaelte.de HOMEPAGE: http://www.guntermann-rechtsanwaelte.de

Dienstleistungszentrum Planen und Bauen

Im Dienstleistungszentrum Planen und Bauen im Eingangsbereich des Stadtplanungs- und Bauordnungsamtes (Burgwall 14, Raum 02) erhalten Sie viele Informationen und Hilfestellungen zur Verwirklichung Ihres Bauvorhabens. Unter anderem befindet sich hier die Beratung für Bauwillige (Tel.: 0231/50-29878, 0231/50-29877).

Nähere Informationen zum Dienstleistungszentrum Planen und Bauen finden Sie unter Punkt 11.1 dieser Broschüre.

IMPRESSUM

Herausgegeben in Zusammenarbeit mit der Trägerschaft. Änderungswünsche, Anregungen und Ergänzungen für die nächste Auflage dieser Broschüre nimmt die Verwaltung oder das zuständige Amt entgegen. Titel, Umschlaggestaltung sowie Art und Anordnung des Inhalts sind zugunsten des jeweiligen Inhabers dieser Rechte urheberrechtlich geschützt. Nachdruck und Übersetzungen sind –auch auszugsweise– nicht gestattet. Nachdruck oder Reproduktion, gleich welcher Art, ob Fotokopie, Mikrofilm, Datenerfassung, Datenträger oder Online nur mit schriftlicher Genehmigung des Verlages.

Liste der Fotografen:
Stadt Dortmund,
Dortmund Agentur und Stadtplanungs- und Bauordnungsamt

Alexander Pankow, S. 25
Tanja Dasbeck, S. 44, Titelfoto
Angela Raab, S. 15

Infos auch im Internet:
www.alles-deutschland.de
www.sen-info.de
www.klinikinfo.de
www.zukunftschancen.de

In unserem Verlag erscheinen Produkte zu den Themen:

- Bürgerinformationen
- Klinik- und Gesundheitsinformationen
- Senioren und Soziales
- Kinder und Schule
- Bildung und Ausbildung
- Bau und Handwerk
- Dokumentationen

44137062/2. Auflage/2008

WEKA info verlag gmbh
Lechstraße 2
D-86415 Mering
Telefon +49(0)8233/384-0
Telefax +49(0)8233/384-103
info@weka-info.de
www.weka-info.de

Sie suchen eine Wohnung?

Als Geschäftsfeld Immobilien des kreativen Industriekonzerns Evonik verfügen wir in ganz NRW über rund 60.000 Wohnungen. Über 150.000 Menschen bieten wir ein Zuhause – eine anspruchsvolle Aufgabe, die wir mit unterschiedlicher Effizienz und Verantwortung ausfüllen. Bestimmt haben wir für Sie ein passendes Wohnungsangebot, sprechen Sie uns einfach an. Wir freuen uns darauf, Sie kennen zu lernen!

Evonik Wohnen GmbH
Niederlassung Dortmund
Kronprinzenstr. 53–57
44135 Dortmund
Telefon 0231 54 92 – 0
Telefax 0231 54 92 – 298
www.evonik.de

EVONIK INDUSTRIES

Evonik. Kraft für Neues.

DANIELS BAUMASCHINEN BAUGERÄTE BAUUNTERKÜNFTE

wer rechnet mietet

Minibagger - Radlader - Kompaktlader - Telestapler - Kompressoren - Stromerzeuger - Rüttelplatten - Fugenschneider - Walzen - Aufzüge - Elektrogeräte - Steinschneidemaschinen -Schuttrohre - Maschinen für die Bodenbearbeitung - Heizer und Luftentfeuchter - Maschinen für den Garten - u. v. m.

Hans Daniels GmbH * Hannöversche Str. 46 * 44143 Dortmund
Tel. 02 31/51 33 83 * www.daniels-online.de

Haus im Haus

KP 189.500,- €
zzgl. Garage 9.500,- €

Ortsteil Aplerbeck
Am Hilgenbaum 9 - 13

102 m² Wohnfläche auf zwei Ebenen, direkter Garagenzugang, Gärten und Balkone in Süd-Ausrichtung

Vereinbaren Sie einen unverbindlichen Beratungstermin!

FROESE BAUTRÄGER
Aplerbecker Marktplatz 19 • 44287 Dortmund
Telefon 0231 / 444 76 30 • Telefax 0231 / 444 76 45
bautraeger-froese@t-online.de • www.bautraeger-froese.de

Inhaltsverzeichnis

1. BAUEN ODER KAUFEN? ... 9
1.1 Kauf einer Alt-Immobilie ... 9
1.2 Neubau oder Altbau? ... 9
1.3 Denkmalgeschützte Gebäude ... 9
1.4 Haus oder Eigentumswohnung? ... 11
1.5 Welche monatliche Belastung werden Sie zukünftig haben? ... 13

2. DAS BAUGRUNDSTÜCK ... 14
2.1 Die Auswahl des Grundstücks ... 14
2.1.1 Nachbarschaft ... 14
2.1.2 Infrastruktur ... 14
2.1.3 Bodenbeschaffenheit ... 14
2.1.4 Erschließungs- und Versorgungsleitungen ... 15
2.1.5 Erschließungskosten ... 15
2.1.6 Straßenlandabtretung ... 15
2.1.7 Belastungen des Grundstücks ... 15
2.1.8 Baumbestand auf dem Grundstück ... 15
2.1.9 Grundstückskauf und Grundstückspreis ... 15
2.1.10 Amt für Liegenschaften – Immobilienentwicklung ... 15
2.2. Grundstückserwerb ... 17
2.3. Nebenkosten ... 17

3. DIE VERMESSUNG ... 20

4. BAURECHT ... 21
4.1 Bauplanungsrecht ... 21
4.1.1 Grundstücke im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes ... 21
4.1.2 Grundstücke im unbeplanten Innenbereich ... 21
4.1.3 Grundstücke im Außenbereich ... 21
4.1.4 Grundstücksteilung ... 23
4.2 Bauordnungsrecht ... 23
4.2.1 Abstandflächen ... 23
4.2.2 Brandschutz ... 23
4.2.3 Notwendige Stellplätze ... 23
4.2.4 Wärmeschutz ... 23
4.2.5 Schallschutz ... 23
4.2.6 Spielfläche für Kleinkinder ... 23
4.2.7 Erschließung ... 24
4.2.8 Baulasten ... 24
4.2.9 Barrierefreies Bauen ... 24
4.3. Baunebenrecht ... 27
4.3.1 Denkmalschutz ... 27
4.3.2 Gestaltungssatzungen ... 27
4.3.3 Fördergebiete ... 27
4.3.4 Altlasten ... 27
4.3.5 Methangasaustritte ... 27
4.3.6 Kampfmittel ... 27
4.3.7 Bergbaueinwirkungen ... 28
4.4 Nachbarschutz im öffentlichen und privaten Baurecht ... 28

5. DER ABLAUF EINES ANTRAGSVERFAHRENS ... 29
5.1 Genehmigung ... 29
5.2 Zurückweisung ... 29
5.3 Zurückstellung ... 29
5.4 Ablehnung ... 29

6. DIE BAUGENEHMIGUNG ... 31
6.1 Genehmigungsrechtliche Bandbreite ... 31
6.1.1 Genehmigungsfreie Vorhaben ... 31
6.1.2 Genehmigungsfreistellung ... 31
6.1.3 Vereinfachte Genehmigungsverfahren ... 34
6.1.4 Genehmigungsverfahren mit vollem Prüfumfang ... 35
6.1.5 Anzeigeverfahren ... 35
6.2 Besonderheiten ... 35
6.2.1 Antrag auf Nutzungsänderung ... 35
6.2.2 Teilbaugenehmigung ... 35
6.2.3 Abbruchantrag ... 36
6.2.4 Bauvoranfrage ... 36
6.2.5 Nachtragsgenehmigung ... 36

GÜLENC
FENSTER & TÜREN
GmbH

- Fenster
- Vordächer
- Markisen
- Antriebe
- Türen
- Rollladen
- Wintergärten
- Steuerungen

Martener Hellweg 35 • 44379 Dortmund
Tel. (0231) 8632846 • Fax (0231) 8632847
Internet: www.gulenc.de • E-Mail: mail@gulenc.de

Wir unterstützen Sie umfassend in Fragen der Projekt- und Objektplanung, Bauvorbereitung, Bauabwicklung, Gebäudeverwaltung und Immobilienvermarktung.

GEG
Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH

Kompetenz in Sachen
- **Projektentwicklung**
- **Planung**
- **Wertermittlung**
- **Gutachten**

GEG · Grundstücksentwicklungs-gesellschaft mbH
Hildebrandstraße 5 · 44319 Dortmund
Tel.: (0231) 9854233 · Fax: (0231) 808353
E-Mail: mail@geg-dortmund.de
Web: www.geg-dortmund.de

Planungsgruppe Dr. Leßmann seit 1905

Projektentwicklung **Verkehr** **Stadtplanung**	**Planungsmanagement** **Wasser** **Landschaft**	**Baumanagement** **Umwelt** **Erschließung**
Generalplaner Infrastruktur Dr. Leßmann GmbH	Unsere Gesellschaften mbH	BAUCON Ingenieurgesellschaft mbH

D – 44137 Dortmund, Nederhoffstraße 23
Tel.: 02 31 / 14 80 84 Fax: 02 31 / 16 26 86
e-mail: buero@generalplaner-drlessmann.de web: www.lessmann-do.de

Manteuffelstr. 14–16
44143 Dortmund
Telefon: 0231/597071
Telefax: 0231/597073
Internet:www.fischer-elektrotechnik.de
E-Mail: info@fischer-elektrotechnik.de

ELEKTRO FISCHER
GmbH & Co.KG
Notdienst 0178/5970710

„Seit 70 Jahren Ihr Partner in Sachen Strom."

Inhaltsverzeichnis

6.2.6 Antrag auf Ausstellung einer Abgeschlossenheitsbescheinigung ... 37

7. DIE BAUAUSFÜHRUNG ... 38
7.1 Rechte und Pflichten der Bauherrin/des Bauherrn ... 38
7.2 Die Entwurfsverfasserin/Der Entwurfsverfasser ... 38
7.3 Die Bauleiterin/Der Bauleiter ... 38
7.4 Die Unternehmerin/Der Unternehmer ... 38
7.5 Staatlich anerkannte Sachverständige ... 38
7.6 Baubeginn und Baufertigstellung ... 38
7.6.1 Freigestellte Vorhaben ... 38
7.6.2 Genehmigungspflichtige Vorhaben ... 39
7.7 Bescheinigungen ... 39
7.7.1 Unternehmerbescheinigungen ... 39
7.7.2 Schornsteinfegerbescheinigung ... 39
7.8 Bauüberwachung ... 39
7.9 Abnahme des Bauwerkes ... 41

8. ENERGIESPARENDES BAUEN ... 44
8.1 Die Energieeinsparverordnung ... 44
8.2 Energiesparhäuser ... 44
8.3 Erneuerbare Energien ... 45

9. WER MACHT WAS UND WAS KOSTET ES? ... 47
9.1 Kosten der Baugenehmigung ... 47
9.2 Kosten der Bauvoranfrage ... 47
9.3 Die Immobilienmaklerin/Der Immobilienmakler ... 47
9.4 Die Entwurfsverfasserin/Der Entwurfsverfasser ... 47
9.5 Die Bank ... 49
9.6 Die Notarin/Der Notar ... 49
9.7 Die Handwerkerin/Der Handwerker (Was ist die VOB?) ... 49
9.8 Schwarzarbeit ... 49
9.9 Helferversicherung für Häuslebauerinnen/Häuslebauer ... 49
9.10 Das Finanzamt ... 49

10. ÖFFENTLICHE FÖRDERUNG ... 50
10.1 Staatliche Förderung ... 50
10.2 Förderung der Stadt Dortmund ... 50
10.3 Baugemeinschaften ... 50

11. WICHTIGE ANLAUFSTELLEN ... 51
11.1 Dienstleistungszentrum Planen und Bauen ... 51
11.2 Wo kann ich Grundstückspreise und Bodenrichtwerte erfahren? ... 51
11.3 Wie komme ich an eine Entwurfsverfasserin/einen Entwurfsverfasser? ... 51
11.4 Wer ist für die Erschließung zuständig? ... 51
11.5 Wo bekomme ich einen Lageplan? ... 51
11.6 Wo bekomme ich Katasterauszüge? ... 52
11.7 Muss ich das Umweltamt fragen? ... 52
11.8 Wer ist bei Kampfmittelfunden zu benachrichtigen? ... 52
11.9 Wer ist bei den durch Bergbau belasteten Flächen Ansprechpartner? ... 52
11.10 Wasser- und Stromversorgung ... 52
11.11 Abfallbeseitigung ... 52

12. WICHTIGE ANSCHRIFTEN ... 53
12.1 Städtische Anlaufstellen ... 53
12.2 Sonstige Anlaufstellen ... 53

13. DER BEBAUUNGSPLAN ... 55

14. GLOSSAR (ERLÄUTERUNG EINIGER FACHBEGRIFFE) ... 58

15. ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS ... 61

16. WEITRE INFORMATIONSSCHRIFTEN ... 61

BRANCHENVERZEICHNIS ... 63

STICHWORTVERZEICHNIS ... 64

H. JOHN GmbH

Treppen · Geländer · Möbel · Innenausbau

Beratgerstr. 30 • 44149 Dortmund

Telefon 0231/17 11 45 • Fax 0231/17 83 17

www.treppenbau-john.de

Ihr Fachhandel für Isolierbaustoffe und Fußbodenheizung

Dämmstoffmarkt Dortmund

(PREISWERT) (ZUVERLÄSSIG) (SCHNELL)

- Wärme- u. Schalldämmung
- Vollwärmeschutz-Systeme
- Sonderposten
- Energiesparberatung vor Ort

Hannöversche Straße 18 c
44143 Dortmund
✆ 02 31/51 61 01, Fax 51 23 78
www.dsm-dortmund.de
E-Mail: daemmstoffmarkt@versanet.de

naturfarben
lehm + kalk
lasuren und öle
dielen + parkett
linoleum + kork
via zementmosaik
terracotta handformplatten
naturdämmstoffe
wandheizung
schimmelpilzbekämpfung

bauart.
naturbaustoffe

gneisenaustraße 75
44147 dortmund
telefon 0231.28 27 111
www.bauart-naturbaustoffe.de
mo–fr 10–18.30 sa 10–14 uhr

1. Bauen oder Kaufen

Die eigenen vier Wände, ein Häuschen oder eine Eigentumswohnung, stehen bei vielen Dortmunder Bürgerinnen und Bürgern ganz oben auf der Wunschliste. Die Entscheidung, ob die eigenen vier Wände ein bereits genutztes Gebäude, ein altes Haus, ein schlüsselfertiges Haus oder ein geplanter Neubau sein sollen, ist oft nicht einfach. Hilfreich ist es, die eigenen Bedürfnisse anhand einer Wunschliste, gestaffelt nach der Wichtigkeit, zu ermitteln und den finanziellen Möglichkeiten gegenüberzustellen.
Hierbei sollten die aktuellen und zukünftigen Wünsche aller Familienmitglieder berücksichtigt werden.

1.1 Kauf einer Alt-Immobilie

Beim Kauf einer Immobilie als Alternative zum Neubau sollten folgende Punkte besonders bedacht werden:

- Entspricht die Immobilie den aktuellen und zukünftigen Bedürfnissen?
- Sind die Anbindungen an Ortskern, Kindergärten, Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und an öffentliche Verkehrsmittel ausreichend?
- Ist der Bauzustand im Hinblick auf Dach, Außenwände, Innenwände, Geschossdecken, Estrich, Keller, Fundamente, Treppen, Fenster, Außentüren, Innenausbau, Haustechnik, Bad, Küche etc. gut? Im Zweifelsfall sollten Sie sich vor dem Kauf von einem Fachmann beraten lassen.
- Welche Instandsetzungs-, Modernisierungs-, Umbau-, Anbau- oder Ausbauarten sind erforderlich? Welche Kosten entstehen hierdurch?
- Ist das Grundstück durch Nutzungsrechte, Baulasten oder Hypotheken belastet?
- Sind die Anliegerkosten bezahlt?
- Wurden die Grundbesitzabgaben bis zum Eigentumsübergang entrichtet?
- Ist mit Lärm- oder Geruchsbelästigung durch die Nachbarbebauung zu rechnen?
- Liegt eine Baugenehmigung vor?
- Entspricht das Gebäude der Energieeinsparverordnung (Energieausweis)?

1.2 Neubau oder Altbau?

Die Frage, ob Sie sich für den Kauf eines Altbaues oder eines Neubaues entscheiden, muss gut überlegt werden. Beim Kauf einer genutzten Immobilie sind in der Regel Modernisierungs- und Instandsetzungskosten mit zu berücksichtigen.
Beim Kauf eines Neubaues können Sie sich entscheiden, ob Sie das Haus über einen Bauträger erwerben oder individuell planen und bauen lassen.

1.3 Denkmalgeschützte Gebäude

Bei Erwerb eines Altbaus kann dieser mitunter denkmalwert sein. Ein Denkmal zeichnet sich immer dadurch aus, dass es bedeutend ist.

Stadtkrone Ost

IMBERG NATURSTEINWERK

Bodenplatten • Stufenauftritte • Fensterbänke • Kaminverblendungen • Felsen
Trockenmauersteine • Blockstufen • Polygonplatten • Wasserbausteine • Vogeltränken

Blockstufen im Gartenbereich

Brunnen

Blockstufen

Bruchsteinmauer mit Stufenanlage

Bruchsteinmauer mit Stufenanlage

Bodenbelag im Eingangsbereich

Hohensyburgstraße 75a • 44265 Dortmund
Telefon (02 31) 77 41 60 • Telefax (02 31) 77 41 67
E-Mail: imbergnaturstein@aol.com • Internet: www.imberg-steine.de

Seine Bedeutung liegt entweder in seiner herausragenden architektonischen Gestaltung, seiner besonderen städtebaulichen Lage oder ganz allgemein in seinem geschichtlichen Wert. Wegen seiner Einzigartigkeit hat ein liebgewonnenes Denkmal für seine Besitzer oft eine Ausstrahlungskraft, die mit Stolz erfüllt und auch im Bekanntenkreis Sehnsüchte nach dem Besonderen weckt. Ein Denkmal ist immer etwas Besonderes, mit dem behutsam umgegangen werden muss.
Bei Gebäuden, die denkmalgeschützt sind, besteht im Falle von Baumaßnahmen daher eine gesonderte Erlaubnispflicht. Die Erlaubnis muss für alle Maßnahmen im und am Gebäude vor Baubeginn eingeholt werden. Dies gilt auch dann, wenn die Maßnahme – wie etwa ein Fassadenanstrich – nach der Landesbauordnung nicht genehmigungspflichtig ist. Der Erlaubnisantrag ist bei der Denkmalbehörde oder im Zusammenhang mit einem Bauantrag zu stellen. Baumaßnahmen an einem Denkmal erfordern spezielle Kenntnisse. Es empfiehlt sich daher, in einem frühen Planungsstadium die Beratung der Denkmalbehörde in Anspruch zu nehmen. Diese berät bei Instandsetzung, Umbau und Umnutzung von Denkmälern.

Zudem berät sie in allen Fragen der Gewährung von Zuschüssen und informiert über Steuererleichterungen.

1.4 Haus oder Eigentumswohnung?

Der Erwerb einer Eigentumswohnung kann eine Alternative darstellen. Bei einer Eigentumswohnung kümmern sich in der Regel Hausmeister und die von den Eigentümern gewählte Hausverwaltung um die Instandhaltung und Pflege der Gemeinschaftsanlagen.

Dafür muss jedoch jeder auf die anderen Eigentümer Rücksicht nehmen, wie in einem Mietshaus. Auch müssen Kosten für Instandhaltung und Modernisierung mitgetragen werden.

Wenn Sie sich für den Kauf einer Eigentumswohnung entscheiden, sollten Sie sich auf jeden Fall neben anderen Unterlagen auch die Baugenehmigung mit den dazu gehörigen Bauzeichnungen vorlegen lassen.

Dortmund-Aplerbeck

Bornstraße 219-239
(Einfahrt Juliusstr.)
44145 Dortmund

Tel. : 0231-5678 73-0
Fax : 0231-5678 73-10

www.holz-kummer.de
info@holz-kummer.de

HOLZ KUMMER
Holz ist unsere Leidenschaft, seit 1888

Qualität und Leidenschaft.

Qualität wird bei uns großgeschrieben!

Ulrich Hagenhoff
Markisenbau
Bauelementvertrieb

59558 LIPPSTADT
Ehringhauser Straße 8b
Postfach 1706 • 59527 Lippstadt
Telefon 0 29 41 / 2 19 81
Telefax 0 29 41 / 2 27 64

44141 DORTMUND
Westfalendamm 291
Telefon 02 31 / 4 27 15 00
Telefax 02 31 / 4 27 15 01

Ulrich Hagenhoff
Mobil: 01 70 / 2 75 29 15

Markisen-Rollladen Rinio GmbH

Meißener Str. 40
44139 Dortmund
☎ (02 31) 12 94 24
Fax (02 31) 22 23 903
E-Mail: markisen.rinio@t-online.de
www.markisen-rinio.de

• *Markisen • Fassadenbeschattung*
• *Wintergartenbeschattung*

• *Rollläden • Raffstoren*
• *Innenverschattung*

• *Terrassen-überdachung*

1.5 Welche monatliche Belastung werden Sie zukünftig haben?

Um herauszufinden, wie viel Geld Sie monatlich aufwenden können, sollten Sie alle Einnahmen allen Ausgaben gegenüberstellen. Dabei sollte berücksichtigt werden, dass zu diesen Kosten Grundbesitzabgaben an die Gemeinde zu zahlen sind. Ebenfalls werden die sonstigen Nebenkosten wie Müllabfuhr, Entwässerung und Wassergeld nicht mehr wie bei einer Miet- oder Eigentumswohnung zwischen den einzelnen Mietern oder Eigentümern aufgeteilt, sondern richten sich nach der Größe der Familie und nach Größe des Grundstückes.

CHECKLISTE für monatliche Kosten	
Bausparkasse	
Hypothek	
andere Finanzierungsmittel	
Erbbauzins	
Haushaltsgeld	
Strom	
Gas	
Wasser	
Grundsteuer	
Müllabfuhr	
Entwässerung	
Straßenreinigung	
Schornsteinfeger	
Rundfunkgebühren	
Telefon-, Kabelanschluss	
Gebäudeversicherung	
Hausratversicherung	
Rechtschutzversicherung	
Haftpflichtversicherung	
Unfallversicherung	
Lebensversicherung und/oder Riester-Rente	
Krankenversicherung	
Pflegeversicherung	
Kfz-Haftpflicht	
Kfz-Steuern	
Fahrtkosten	
sonstige Kosten	

Stadtkrone Ost

ANGEWANDTE GEOLOGIE
RUMMEL & KNÜFERMANN
UMWELT – HYDRO – INGENIEURGEOLOGIE

BAUGRUND · ALTLASTEN · BERATUNG · PLANUNG
ERKUNDUNG · BEGUTACHTUNG · SANIERUNG
ÜBERWACHUNG · PROJEKTMANAGEMENT

NATHMERICHSTRASSE 9
44289 DORTMUND

TEL.: (02 31) 40 16 83
FAX: (02 31) 40 23 99

E-Mail: info@awg-rummel-knuefermann.net
Internet: www.awg-rummel-knuefermann.de

2. Das Baugrundstück

2.1 Die Auswahl des Grundstückes

Die Auswahl des Baugrundstückes ist der erste entscheidende Schritt zur Verwirklichung Ihres Bauvorhabens. Es gibt wichtige Faktoren, die Sie in Ihre Entscheidung einbeziehen sollten:

2.1.1 Nachbarschaft

Immissionen in Form von Lärm, Staub oder Geruch können die Wohnqualität stark beeinträchtigen. Lärm wird hauptsächlich durch Verkehr, Flugverkehr, Sportstätten, Handels- oder Industriebetriebe verursacht. Industriebetriebe, Tierhaltung oder Landwirtschaft können zu einer Geruchsbelästigung führen. Berücksichtigen Sie auch zukünftige Entwicklungen.

2.1.2 Infrastruktur

Entspricht die Entfernung des Kindergartens, der Kindertagesstätte, der Schule, der Einkaufsmöglichkeiten und der Arbeitsstätte Ihren Vorstellungen? Denken Sie auch an eine gute medizinische Versorgung, an die Möglichkeiten der Freizeitgestaltung und an eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr.

2.1.3 Bodenbeschaffenheit

Klären Sie die Beschaffenheit des Grundstücksbodens ab. Diese könnte eingeschränkt sein durch Altlasten, Kampfmittel oder Bergbauschäden.

Fragen zu Altlasten beantworten die Beschäftigten der Unteren Bodenschutzbehörde beim Umweltamt der Stadt Dortmund. Fragen zu eventueller Belastung durch Munition oder Bomben (Blindgänger aus den Weltkriegen) beantworten die Beschäftigten des Ordnungsamtes der Stadt Dortmund (siehe auch Punkt 4.3.6 Kampfmittel).

Die Bergaufsicht ist der Bezirksregierung Arnsberg und dort der Abteilung Bergbau und Energie in Nordrhein-Westfalen übertragen. Sollten Sie Fragen haben, wenden Sie sich an die genannte Stelle (siehe Punkt 12 – Anschriften). Die statische Belastbarkeit des Bodens kann mit einem Bodengutachten (von einem Bodengutachter oder einem Erdbaulabor) festgestellt werden.

2.1.4 Erschließungs- und Versorgungsleitungen
Klären Sie die Anschlussmöglichkeiten an öffentliche Versorgungsleitungen wie z. B. Strom, Wasser, Gas, Entwässerung, Kabelfernsehen. Für die Strom-, Wasser- und Gasversorgung ist die Dortmunder Energie und Wassersorgung GmbH (DEW21), für die Entwässerung die Untere Wasserbehörde beim Umweltamt und das Tiefbauamt der Stadt Dortmund zuständig. Die entsprechenden Telefonnummern finden Sie im Anhang (Punkt 12 – Anschriften).

2.1.5 Erschließungskosten
Erkundigen Sie sich, ob die Erschließungskosten bereits bezahlt wurden oder ob und in welcher Höhe Kosten auf Sie zukommen. Fragen der Erschließungskosten klären Sie mit den Beschäftigten des Tiefbauamtes.

2.1.6 Straßenlandabtretung
Unter Umständen ist eine Erweiterung der Straße geplant. In diesem Fall müssten Sie in einem Teilbereich Ihres Grundstücks Land abtreten. Auskünfte hierzu erhalten Sie beim Tiefbauamt.

2.1.7 Belastungen des Grundstücks
Durch Hypotheken, Nutzungsbeschränkungen oder Rechte Dritter (Grundbucheintragungen) kann die Nutzung Ihres Grundstückes eingeschränkt sein. Auskünfte erteilt das Amtsgericht. Weitere Belastungen können sich aus Baulasten ergeben (siehe auch Punkt 4.2.8), Auskünfte über Baulasteneintragungen erteilt das Vermessungs- und Katasteramt der Stadt Dortmund.

2.1.8 Baumbestand auf dem Grundstück
Die Stadt Dortmund hat zum Schutz des Baumbestandes eine Baumschutzsatzung erlassen. Diese ist auf der Internetseite des Umweltamtes abrufbar (siehe Punkt 12 – Anschriften).
Für weitere Auskünfte stehen Ihnen die Beschäftigten des Umweltamtes zur Verfügung.

2.1.9 Grundstückskauf und Grundstückspreis
Der Gutachterausschuss der Stadt Dortmund gibt in regelmäßigen Abständen eine Bodenrichtwertkarte heraus. Diese Karte dient als erster Anhaltspunkt. Tatsächlich entwickelt sich der Preis jedoch durch Angebot und Nachfrage. Grundstücke können auf dem freien Markt über Zeitungsannoncen oder auch beim Liegenschaftsamt der Stadt Dortmund erworben werden (siehe auch Punkt 2.1.10).
Bevor Sie sich endgültig für ein Grundstück entscheiden, sollten Sie sich zunächst in einem persönlichen Gespräch im Dienstleistungszentrum Planen und Bauen in Dortmund – Beratung für Bauwillige – über die grundsätzliche Bebaubarkeit erkundigen.
Um eine rechtsverbindliche schriftliche planungsrechtliche Auskunft zu bekommen, können Sie auch einen Antrag auf Ausstellung eines Vorbescheides stellen (siehe auch Punkt 6.2.4).

2.1.10 Amt für Liegenschaften – Immobilienentwicklung
In Kooperation mit den Fachämtern entwickelt das Amt für Liegenschaften – Immobilienentwicklung neue Baugebiete und bietet Baugrundstücke ohne Bindung an Bauträger zum Verkauf an.
Auf der Internetseite www.liegenschaftsamt.dortmund.de haben Bauinteressierte die Möglichkeit, sich über sämtliche verkäuflichen

Dortmund-Kirchhörde

Dortmund-Berghofen

Ihr eigenes Stück Dortmund:
die Stadt hat's!

Informationen zum Verkauf städtischer Grundstücke und weiterer Immobilien:

www.liegenschaftsamt.dortmund.de

Telefon: (0231) 50- 2 98 39
(0231) 50- 2 60 58
(0231) 50- 2 97 66

Stadt Dortmund
Amt für Liegenschaften
Immobilienentwicklung

städtischen Bauplätze und zu allen Facetten – von der Planung bis zum Abschluss eines Bauprojektes – zu informieren. Besucher der Internetseite könnten sich sowohl einen Überblick über die aktuellen städtischen Grundstücke verschaffen als auch über zukünftige Projekte. Fragen zum Verkauf städtischer Grundstücke werden gern in einem persönlichen Beratungsgespräch (Tel. 0231/50-29839, -26058 oder -29766) geklärt. Ein Bauplatz kann zunächst zwei Wochen kostenlos und unverbindlich reserviert werden.

Während dieser Zeit können sich Interessenten bei der Beratung für Bauwillige des Stadtplanungs- und Bauordnungsamtes darüber in Kenntnis setzen, ob das gewünschte Haus auf dem reservierten Grundstück realisiert werden kann. Außerdem wird Gelegenheit gegeben, den Reservierungszeitraum per Vertrag auf bis zu vier Monate auszudehnen, damit unter anderem ausreichend Zeit für die Beantragung von Fördermitteln bei der Stadt Dortmund und/oder dem Land NRW zur Verfügung steht.

2.2 Grundstückserwerb

Der Kaufvertrag wird vor einem Notar geschlossen. Im Normalfall wird der Kaufpreis beim Grundstückskauf vollständig bezahlt. Zur Eigentumsübertragung an Grundstücken gehört die Eintragung ins Grundbuch. Neben dem Kauf gibt es noch andere Übertragungsformen von Grundstücken z. B. die Nutzung im Wege des Erbbaurechts. Dies ist ein grundbuchlich gesichertes Recht zur baulichen Nutzung eines fremden Grundstücks für einen längeren Zeitraum, in der Regel 99 Jahre.

2.3 Nebenkosten

Zusätzlich zum Kaufpreis entstehen weitere Kosten:
Grunderwerbssteuer: Zurzeit 3,5 % der notariellen Kaufsumme
Notariats- und Grundbuchkosten: Beim unbebauten Grundstück betragen diese zurzeit 1–1,5 % der notariellen Kaufsumme.
Erschließungskosten: Ob und in welcher Höhe Erschließungskosten auf Sie zukommen, erfahren Sie beim Tiefbauamt der Stadt Dortmund.
Vermessungskosten: gemäß Vermessungsgebührenordnung
Maklerprovision: Zurzeit ca. 3,6 % des Verkaufspreises

CHECKLISTE Grundstückskosten und Grundstücksnebenkosten	
Grundstückskosten und -Nebenkosten einschl. Erschließung	**Summe der Kosten**
Grundstückskaufpreis	
Grunderwerbssteuer (zurzeit 3,5 %)	
Notar-, Gerichts- und Grundbuchkosten (zurzeit ca. 1,5 %)	
Maklergebühren	
Vermessungskosten (Vermessung des Grundstückes)	
Nachfolgelasten	
Abbruch Altbestand/Rodung	
Grenzwiederherstellung	
Erschließungskosten zum eigenen Grundstück (Kanal, Wasser, Gas, Strom, Straße)	
Erschließungskosten auf dem eigenen Grundstück (Kanal, Wasser, Gas, Strom)	
Gebäudekosten, Garage, Außenanlagen	
Nebenkosten	
Architektenhonorar	
Honorar für Statiker, Sachverständige Schall- und Wärmeschutz	
Gebühren für die Baugenehmigung und Abnahmen	
Vermessungskosten (Lageplan, Absteckung, Einmessung)	
Telefon- und Kabelanschluss	
Zwischenfinanzierung	
Finanzierungskosten (Disagio, Bereitstellungskosten etc.)	
Bauherrenhaftpflicht	

Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure (ÖbVI) in Dortmund

Unverzichtbare Fachingenieure in allen Belangen von Grundstücken und deren Bebauung sind die ***Öffentlich bestellten Vermessungsingenieure.*** Als *Organ des Öffentlichen Vermessungswesens* sind sie befugt, Tatsachen, die durch vermessungstechnische Ermittlungen am Grund und Boden festgestellt wurden, ***mit öffentlichem Glaube zu beurkunden.*** Hierunter fallen auch die Erstellung der ***Bauvorlage*** **„Amtlicher Lageplan zum Antrag auf Baugenehmigung", Beurkundung einer Grundstücksteilung, einer amtlichen Grenzvermessung und Einmessung eines neu errichteten Bauwerkes** zur Eintragung in die amtliche Flurkarte. Vor der Bauausführung erfolgen Absteckungen des Bauwerkes zur Einhaltung privat- und öffentlich-rechtlicher Abstände und Höhen. Im Übrigen wird der ÖbVI auf allen Gebieten des Vermessungs- und Liegenschaftswesens tätig.

Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure stellen sich vor:

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Dipl.-Ing. **Dieter Exius** Berat. Ing.

ExiusGeo@t-online.de

Von der IHK Dortmund Öffentlich bestellter und vereidigter

Sachverständiger Bewertung von Grundstücken und Gebäuden

Schimmelstraße 29 * 44309 **Dortmund** * Telefon 0231 / 25 70 76 FAX 25 90 18

Vermessungsbüro
Dipl.-Ing.
Ch. Sommerhoff
Öffentlich bestellter
Vermessungsingenieur

Katastervermessung (Grundstücksvermessung)

Lagepläne, Bestandspläne

Geodatenerfassung

Gebäudevermessung

Baubegleitende Vermessung

Olpketalstraße 14 44229 Dortmund (Kirchhörde)
Fon 0231/730001 Fax 0231/730205
E-Mail info@messpunkt.biz www.messpunkt.biz

Dipl.-Ing. Hartwig Tiemann
Dipl.-Ing. Ingo Tiemann
öffentlich bestellte Vermessungsingenieure

TIEMANN PARTNER

Baubegleitende Vermessung
Katastervermessung
GIS – Erfassung
Beweissicherung
Wertgutachten
GeoDatenManagement

44141 Dortmund Karl-Marx-Straße 32
Tel. 0231 / 57 30 27 Fax 0231 / 55 32 15
www.tiemann-partner.de post@tiemann-partner.de

Wir sind Ihr
kompetenter Ansprechpartner.

Dipl.-Ing. Benedikt Nordhues

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Sachverständiger für die Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke

Lange Hecke 31, 44263 Dortmund (Hörde)
Tel.: 02 31/43 38 11 • Fax: 02 31/41 06 03
E-Mail: oebvi.nordhues@t-online.de

Dipl.-Ing. JÜRGEN WIEGEN

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur ■ Vermessungsassessor ■ Beratender Ingenieur

44229 Dortmund
Durchstraße 16

Tel.: 02 31/97 30 11-0
Fax: 02 31/7 05 04

Internet: www.wiegen-vermessung.de
E-Mail: info@wiegen-vermessung.de

3. Die Vermessung

Auf dem Weg zum eigenen, selbst gebauten Haus sind die amtlichen Vermessungsstellen Ihr stetiger Begleiter. Dies sind Öffentlich bestellte Vermessungsingenieurinnen und -ingenieure (ÖbVI) oder das Vermessungs- und Katasteramt. Sie begleiten das Bauvorhaben vor, während und nach der Fertigstellung des Hauses und garantieren dadurch den ordnungsgemäßen Ablauf der Bautätigkeiten. Als Bauherrin/Bauherr sind Sie für den Auftrag zur Vermessung verantwortlich. Entweder erwerben Sie ein bereits vermessenes und im Grundbuch eingetragenes Grundstück, oder die von Ihnen erworbene Fläche ist noch nicht als selbstständiges Grundstück registriert. Sofern dies der Fall ist, muss zunächst durch eine(n) ÖbVI oder durch das Vermessungs- und Katasteramt das Baugrundstück durch eine Teilungsvermessung gebildet und in das Liegenschaftskataster und Grundbuch übernommen werden.

Sie beantragen Schritt für Schritt den Lageplan zum Bauantrag, die Grobabsteckung des Baukörpers, die Feinabsteckung des Hauses und abschließend die Gebäudeeinmessung. Worum es sich im Einzelnen handelt, wird Ihnen im Folgenden näher erläutert:

Lageplan zum Bauantrag
Grundvoraussetzung für die Planung eines Gebäudes sind Kenntnisse über das Grundstück, auf dem es errichtet werden soll. Dabei sind Aussagen über Form, Größe und Gestalt (sog. Topografie) des Grundstücks ebenso wichtig wie Angaben zur Nachbarschaft (Bebauung, Straßen, Wege, Bewuchs, Geländehöhen usw.) und zu den planerischen Festsetzungen. Diese Informationen werden zusammen mit den Architektenangaben und einigen notwendigen Berechnungen in der Regel durch eine(n) ÖbVI oder das Vermessungs- und Katasteramt im Lageplan zum Bauantrag zur Verfügung gestellt. Dieser ist fester Bestandteil der Bauvorlagen im Baugenehmigungsverfahren.

Grobabsteckung des Gebäudes
Wenn die Baugenehmigung erteilt worden ist, kann mit den Bauarbeiten begonnen werden. Zunächst erfolgt die Grobabsteckung. Dabei werden die Umrisse des geplanten Gebäudes in die Örtlichkeit übertragen, sodass die Baugrube ausgehoben werden kann.

Feinabsteckung
Ist die Baugrube ausgehoben, erfolgt die Feinabsteckung. Dabei werden die Außenkanten des Bauwerkes innerhalb der Baugrube nach Lage und Höhe exakt abgesteckt und auf Holzkonstruktionen, die sog. Schnurgerüste, übertragen. Die Schnurgerüste sichern während der Bauzeit die Lage des Gebäudes auf dem Grundstück und sind deshalb vor Beschädigungen zu schützen.

Gebäudeeinmessung
Das Vermessungs- und Katastergesetz des Landes Nordrhein-Westfalen verpflichtet Bauherrinnen/Bauherren nach der Baufertigstellung zur Gebäudeeinmessung. Diese abschließende Vermessung des Gebäudes dient der Fortführung der Katasterkarte, d. h. der Vollständigkeit des amtlichen Nachweises der Grundstücke und Gebäude im Liegenschaftskataster. Die Gebäudeeinmessung ist eine hoheitliche Katastervermessung. Sie kann in Nordrhein-Westfalen nur von dazu autorisierten Vermessungsstellen ausgeführt werden. Wenden Sie sich bitte zur Gebäudeeinmessung an eine(n) ÖbVI oder das Vermessungs- und Katasteramt.

4.1 Bauplanungsrecht

Was darf ich auf dem Grundstück bauen?
Bevor über die Zulässigkeit Ihres konkreten Vorhabens im Einzelnen entschieden werden kann, muss die Frage der generellen Bebaubarkeit unter Berücksichtigung der Umgebung entschieden werden. Dies ist eine Frage des Bauplanungsrechts. Die Städte und Gemeinden haben das Recht, die städtebauliche Entwicklung selbst zu gestalten. Bei der Prüfung der Zulässigkeit Ihres Bauvorhabens ist daher zunächst entscheidend, welche bauliche Entwicklung die Stadt Dortmund vorgesehen hat, an deren Vorgaben sich Ihr Bauantrag messen lassen muss.
Das Planungsrecht unterscheidet hier drei Kategorien: Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes, Vorhaben im unbeplanten Innenbereich und Vorhaben im Außenbereich. Auskünfte zur Gebietseinstufung erteilt das Dienstleistungszentrum Planen und Bauen – Beratung für Bauwillige – oder die Bauaufsicht.

4.1.1 Grundstücke im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes
Aus dem Flächennutzungsplan entwickelt die Stadt Dortmund für genau abgegrenzte Bereiche Bebauungspläne. Ein Bebauungsplan enthält für die einzelnen Grundstücke genaue Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise, die überbaubaren Grundstücksflächen und die Verkehrsflächen. Zum Beispiel kann ein Bebauungsplan die Größe des Gebäudes vorschreiben. Es sind auch umfangreiche weitere Festsetzungen, beispielsweise über die Bepflanzung von Flächen oder über die Gestaltung der Gebäude, möglich. Ihr geplantes Vorhaben ist in einem Bebauungsplangebiet nur zulässig, wenn es die Festsetzungen des Bebauungsplanes einhält. Das Stadtplanungs- und Bauordnungsamt der Stadt Dortmund hält alle Bebauungspläne vor. Unter der Internetadresse www.stadtplanungsamt.dortmund.de finden Sie einen Link, mit dem Sie auf alle rechtskräftigen Bebauungspläne der Stadt Dortmund zugreifen können.

4.1.2 Grundstücke im unbeplanten Innenbereich
Liegt Ihr Grundstück innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils (Innenbereich), für den es keinen Bebauungsplan gibt, muss sich Ihr Vorhaben in den Rahmen der vorhandenen Bebauung einfügen. Dieses Einfügungserfordernis gilt hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbauten Grundstücksfläche. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden. Die sachgerechte Beurteilung ist komplex; jeder Einzelfall muss daher eingehend geprüft werden.

4.1.3 Grundstücke im Außenbereich
Grundstücke im Außenbereich sollen von einer Bebauung grundsätzlich freigehalten werden. Sie dienen in erster Linie der Erholung der Bevölkerung sowie land- oder forstwirtschaftlichen Zwecken. Daher ist hier eine Bebauung nur für ganz bestimmte Vorhaben zulässig, die wegen ihrer Zweckbestimmung gerade im Außenbereich errichtet werden müssen (z. B. land- oder forstwirtschaftliche Betriebe oder Ver- und Entsorgungseinrichtungen). Der Gesetzgeber nennt diese Vorhaben „privilegierte Vorhaben“. Die Zielvorstellungen der Stadt Dortmund für den unbeplanten Außenbereich sind in verschiedenen Landschaftsplänen dargestellt.

Innenstadt-West

BÜCKER GUSSEK Architekten

Köln-Berliner-Strasse 6 | 44287 Dortmund
T. 231/188 302-70 | F. 231/188 302-99
info@bueckergussekarchitekten.de

BÜCKER GUSSEK

PLANQUADRAT DORTMUND

Städtebau
Bauleitplanung
Architektur

Gutenbergstraße 34
44139 Dortmund

Tel.: 0231/55 71 14 - 0
Fax.: 0231/55 71 14 99

www.planquadrat-dortmund.de
E-Mail: info@planquadrat-dortmund.de

Wichtige Ansprechpartner von der Planung bis zur Fertigstellung.

KFD Konstruktion Funktion Design ARCHITEKTUR BÜRO

Silberstr.34
44137 Dortmund
T 0231/5860304
F 0231/5863608
mail@kfd-architekten.de

Einfamilienhaus Konen-Haardt

Projekt entwicklung
EFH Ernst Eck Heyng

Silberstr.34
44137 Dortmund
T 0231/5863607
F 0231/5863608

Entwurf.
Beratung.
Bauleitung.
Controlling.
Schlüsselfertig.

Besprechung Baueitung

4.1.4 Grundstücksteilung

Ein großes Baugrundstück kann geteilt werden. Die Teilung ist die dem Grundbuchamt gegenüber abgegebene oder sonst wie erkennbar gemachte Erklärung des Eigentümers, dass ein Grundstücksteil grundbuchmäßig abgeschrieben oder als selbstständiges Grundstück ins Grundbuch eingetragen werden soll. Die Teilung ist bei einer Öffentlichen bestellten Vermessungsingenieurin/einem Öffentlich bestellten Vermessungsingenieur oder beim Vermessungs- und Katasteramt zu beauftragen. Falls das Grundstück bereits bebaut ist, ist eine Teilungsgenehmigung bei der Bauaufsicht zu beantragen.

4.2 Bauordnungsrecht

Ein Vorhaben muss nicht nur planungsrechtlichen Vorschriften entsprechen, die als Bundesgesetzgebung für alle Bundesländer einheitlich sind, sondern auch bauordnungsrechtlichen Vorschriften, die als Landesrecht in den einzelnen Bundesländern unterschiedlich sein können. In Nordrhein-Westfalen gilt die Landesbauordnung (BauO NRW). Die folgende Aufzählung führt die wichtigsten bauordnungsrechtlichen Aspekte auf, die Sie bei der Planung berücksichtigen sollten.

4.2.1 Abstandflächen

Ihr Bauvorhaben muss einen Mindestabstand zu anderen Gebäuden und Nachbargrundstücken einhalten. Die Abstandflächenvorschrift dient dem Brandschutz, der Belüftung und Belichtung. Sie soll ein zu dichtes Aufeinanderrücken der Gebäude verhindern (Sozialabstand).

4.2.2 Brandschutz

Umfang und Art der erforderlichen brandschutzrechtlichen Vorkehrungen für Ihr Bauvorhaben hängen von seiner Größe, der beabsichtigten Nutzung und der Lage des Gebäudes ab. Die Bauordnung regelt die Anforderung an:

- Decken, Wände und Dächer,
- Abstände zu anderen Gebäuden,
- Lage und Anordnung von Rettungswegen,
- Feuerwehrzufahrten.

4.2.3 Notwendige Stellplätze

Sowohl bei der Errichtung von Wohngebäuden als auch bei gewerblichen Nutzungen, bei denen ein Zugangs- und Abgangsverkehr zu erwarten ist, müssen in ausreichender Anzahl Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Fahrräder erstellt werden. Die Stellplätze müssen auf dem jeweiligen Baugrundstück oder auf einem Grundstück in der näheren Umgebung liegen. Im zweiten Fall ist eine zusätzliche baurechtliche Regelung (Baulast) erforderlich.

4.2.4 Wärmeschutz

Gebäude müssen einen ihrer Nutzung und den klimatischen Verhältnissen entsprechenden sowie den Energieverbrauch senkenden Wärmeschutz haben. Der Wärmeschutz berücksichtigt bei Gebäuden Gesundheits-Aspekte der Bewohner, Schutz-Aspekte der Baukonstruktion, Aspekte des Energieverbrauches sowie der Herstellungs- und Bewirtschaftungskosten.
Neben dem baulichen Wärmeschutz ist vor dem Hintergrund des Klimaschutzes und der Ressourcenschonung der energiesparende Wärmeschutz und die energiesparende Anlagentechnik (Energieeinsparverordnung) von zentraler Bedeutung (siehe auch Kapitel 8, energiesparendes Bauen).

4.2.5 Schallschutz

Gebäude müssen einen ihrer Lage und Nutzung entsprechenden Schallschutz haben. Dies betrifft sowohl den Schutz der Nutzer vor Lärm, der von außen einwirkt (z. B. Straßenverkehr) als auch den Schutz vor Lärm, der durch die Nutzung des Gebäudes (z. B. Gaststätten, Diskotheken) verursacht wird. Wichtig ist auch die Schalldämmung zwischen den einzelnen Nutzungseinheiten des Gebäudes.

4.2.6 Spielfläche für Kleinkinder

Ein Gebäude mit Wohnungen darf nur errichtet werden, wenn eine ausreichende Spielfläche für Kleinkinder auf dem Grundstück bereitgestellt wird. Einzelheiten hat die Stadt Dortmund in der Satzung über Spielflächen für Kleinkinder vom 30.07.1991 geregelt (im Internet abrufbar unter www.stadtverwaltung.dortmund.de unter dem Link „Dortmunder Ortsrecht“).

Spielflächen für Kleinkinder sind danach bei der Errichtung von Gebäuden mit mehr als drei Wohnungen bereitzustellen. Falls Sie nähere Informationen benötigen, können Sie sich an das Dienstleistungszentrum Planen und Bauen – Beratung für Bauwillige – oder die Bauaufsicht wenden.

4.2.7 Erschließung

Die Ver- und Entsorgungsanlagen einschließlich der Straßenanbindung und der Zufahrten müssen spätestens bis zum Beginn der Nutzung des Gebäudes in Funktion sein. Inwieweit Ihr Grundstück der Erschließungsbeitragspflicht unterliegt, erfahren Sie beim Tiefbauamt (siehe Punkt 12 – Anschriften).

4.2.8 Baulasten

Mit der Eintragung einer Baulast können benachbarte Grundstückseigentümer öffentlich-rechtliche Verpflichtungen zugunsten Ihres Bauvorhabens übernehmen, um Ihr Vorhaben genehmigungsfähig zu machen. Daher kann sich der Nachbar z. B. verpflichten,

- Sie über sein Grundstück fahren zu lassen,
- auf seinem Grundstück Ihre notwendigen Stellplätze nachzuweisen,
- Anbauverpflichtungen einzugehen,
- durch Ihr Vorhaben verursachte Abstandflächen freizuhalten.

Die Eintragung einer Baulast setzt voraus:

- einen Antrag (in der Regel durch die Bauherrin/den Bauherrn),
- einen unbeglaubigten Grundbuchauszug neuesten Datums (für das zu belastende Grundstück),
- den Lageplan mit Darstellung der einzutragenden Baulastfläche (grüne Schraffur). Dieser Lageplan muss entweder vom Vermessungs- und Katasteramt oder von einer Öffentlich bestellten Vermessungsingenieurin/einem Öffentlich bestellten Vermessungsingenieur angefertigt und beurkundet werden (amtlicher Lageplan).

Nicht zu verwechseln mit der Baulast ist die Grunddienstbarkeit, die im Grundbuch des Amtsgerichtes eingetragen ist, während Baulasten im Baulastenverzeichnis des Vermessungs- und Katasteramtes geführt werden (siehe auch 2.1.7). Der Einsatz von Baulasten ist auf das Gebiet des öffentlichen Rechts beschränkt. Weitergehende privatrechtliche Vereinbarungen unterliegen keinen Beschränkungen. Es empfiehlt sich, öffentlich-rechtliche Verpflichtungen sowohl durch Baulast als auch grundbuchlich sichern zu lassen.

Einzelheiten entnehmen Sie bitte dem entsprechenden Informationsblatt, welches in der Bauaufsicht ausliegt oder auf der Internetseite der Bauaufsicht zur Verfügung steht.

4.2.9 Barrierefreies Bauen

Am 01.01.2004 ist das Behindertengleichstellungsgesetz Nordrhein-Westfalen in Kraft getreten. Ziel dieses Gesetzes ist es, die Benachteiligung von Menschen mit Behinderungen, alten Menschen, aber auch von Familien mit Kindern zu beseitigen. Eine wesentliche Voraussetzung dafür ist, dass bauliche Barrieren weitgehend vermieden werden. Alle geltenden Gesetze sollen zukünftig zur Erfüllung dieser Anforderung angepasst werden.

Die Bauordnung von Nordrhein-Westfalen fordert in einem ersten Schritt bei Gebäuden mit mehr als zwei Wohnungen die barrierefreie Erreichbarkeit von Wohnungen **eines** Geschosses. In diesen Wohnungen müssen die Wohn- und Schlafräume, eine Toilette, ein Bad und die Küche mit dem Rollstuhl zugänglich sein. Für Gebäude mit Wohnungen in oberen Geschossen sollen Abstellmöglichkeiten für Rollstühle, Gehwagen und ähnliche Hilfsmittel hergestellt werden. Schon im eigenen Interesse sollte bei der Planung von Neubauten und Umbauten bedacht werden, dass Wohnungen zukünftig auch bei eingeschränkter Mobilität geeignet sind.

Die Anforderung an die Barrierefreiheit gilt nicht nur für das Gebäude selbst, vielmehr müssen bereits auf dem Grundstück entsprechende bauliche Vorkehrungen (z. B. Rampen) getroffen werden. Da die wesentlichen Räume dieser Wohnungen mit dem Rollstuhl zugänglich sein müssen, bedeutet „barrierefrei erreichbar“ hinsichtlich der Wohnungen „mit dem Rollstuhl erreichbar“.
Außerdem müssen in den oben genannten Räumen die erforderlichen Mindesttürbreiten und ggf. dafür notwendige Bewegungsflächen vorhanden sein. Die Vorschrift verlangt aber lediglich, dass

diese Räume mit dem Rollstuhl zugänglich sind, nicht jedoch, dass sie insgesamt rollstuhlgerecht sein müssen.

Eine sinnvolle Planung sieht für die barrierefrei erreichbaren Wohnungen auch die Herstellung behindertengerechter Stellplätze vor, auch wenn diese Wohnungen nicht von vornherein ausschließlich für behinderte Menschen bestimmt sind.

Zu beachten sind folgende gesetzliche Rahmenbedingungen und Regeln:

Behindertengleichstellungsgesetz (BGG), § 49 Landesbauordnung (BauO NRW), § 4 Verordnung über bautechnische Prüfungen (BauPrüfVO), DIN 18024 Teil 1 – Wohnungen für Rollstuhlfahrer –, DIN 18025 Teil 2 – Barrierefreie Wohnungen.

Dortmund-Innenstadt Nord

Kompetende Ansprechpartner vor Ort beraten Sie gern.

Helga Retzloff
Servicemanagement im Immobilienbereich

Verkauf von Häusern
Haus- und Grundstücksverwaltung

Erbstollen 8, 44225 Dortmund
Tel.: (0231) 7297156
Mobil: 0179.4821974
Fax: (0231) 7297155

info@servicemanagement-retzloff.de
www.servicemanagement-retzloff.de

INGENIEURBÜRO DÜFFEL
INGENIEURGESELLSCHAFT FÜR ERSCHLIESSUNGSPLANUNG UND GEOTECHNIK MBH

- Planung von Entwässerungsanlagen
- Baugrunduntersuchungen, Hydrogeologie
- Altlastenerkundung und -bewertung
- Altbergbau
- Planung von Gasflächendrainagen (Methan)
- Arbeitssicherheit und Gesundheitsschutz

Hermannstraße 4-6
44263 Dortmund
Email: info@dueffel.de
Telefon: (02 31) 44 96 02
Telefax: (02 31) 44 96 44
www.dueffel.de

Bei uns finden Sie, was Sie brauchen.
Kommen Sie vorbei und überzeugen Sie sich.

Die Welt wurde nicht von Menschen in Designeranzügen erschaffen.

Entdecken Sie, wozu Gott Ihren Körper mit Händen, Muskeln und Schweißdrüsen ausgestattet hat.
In unseren 100 Bau- und Gartenmärkten finden Sie alles Nötige dazu.
In jeder Menge, zum günstigen Preis

Dortmund
Bornstr./Ecke Borsigstr.
Tel. 02 31/9 27 36 50
Fax 02 31/9 27 36 54 80

HORNBACH
Es gibt immer was zu tun.

Beratung zum Thema „Wohnen ohne Barrieren“ geben Ihnen auch die Behindertenverbände:
Allgemeiner Behindertenverband in Deutschland e. V. (ABiD e. V.) und Bundesarbeitsgemeinschaft (BAG) SELBSTHILFE e. V. (siehe Punkt 12 – Anschriften).

4.3 Baunebenrecht

Das Baunebenrecht umfasst Rechtsgebiete, die in sonstigen öffentlich-rechtlichen Vorschriften außerhalb des engeren Baurechts enthalten sind. Bei der Erteilung der Baugenehmigung sind auch diese Vorschriften zu beachten.

U. a. sind folgende Bereiche häufig betroffen:

4.3.1 Denkmalschutz

Betrifft Ihr Bauvorhaben ein denkmalgeschütztes Bauwerk, oder befindet es sich in der Nähe einer denkmalgeschützten Anlage? Liegt es im Bereich eines Bodendenkmals oder einer archäologischen Verdachtsfläche? Dann werden die Beschäftigten der Denkmalbehörde der Stadt Dortmund beteiligt. Ohne denkmalschutzrechtliche Erlaubnis kann die Baugenehmigung nicht erteilt werden. Wir empfehlen Ihnen daher, sich rechtzeitig bei Ihrem zuständigen Denkmalpfleger zu erkundigen, ob denkmalrechtliche Belange Ihrem Vorhaben entgegenstehen. In Dortmund ist die Denkmalbehörde organisatorisch dem Stadtplanungs- und Bauordnungsamt zugeordnet.

4.3.2 Gestaltungssatzungen

Im Dortmunder Stadtgebiet gibt es einige Bereiche, für die der Rat der Stadt Dortmund Gestaltungssatzungen beschlossen hat. Diese Gebiete sind z. B. durch bauliche Merkmale gekennzeichnet, die das städtebauliche Ortsbild besonders prägen oder von herausragender stadt- oder baugeschichtlicher Bedeutung sind. Dort ist ein besonders sorgfältiger Umgang mit der Errichtung und Änderung von baulichen Anlagen nötig. Gestaltungssatzungen stellen immer zusätzliche Anforderungen an Ihr Bauvorhaben. Die Gestaltungssatzungen können Sie auf der Internetseite des Stadtplanungs- und Bauordnungsamtes über den Link „Ausgewähltes Ortsrecht“ abrufen.

4.3.3 Fördergebiete

In Dortmund gibt es Stadtteile mit besonderem Erneuerungsbedarf, Sanierungs- und Stadtumbaugebiete. Liegt Ihr Grundstück in einem solchen Bereich, sind spezielle Vorschriften zu beachten. Auskunft erhalten Sie bei dem Geschäftsbereich Stadterneuerung des Stadtplanungs- und Bauordnungsamtes.

Innerhalb solcher Gebiete gibt es die Möglichkeit, über ein Förderprogramm für Haus- und Hofbegrünungsmaßnahmen sowie Fassadengestaltungen bei Bestandsgebäuden einen Zuschuss zu erhalten (E-Mail: eweisse@stadtdo.de).

4.3.4 Altlasten

Wenn Ihr Baugrundstück bisher gewerblich oder industriell genutzt wurde, kann es möglich sein, dass es zunächst auf Bodenverunreinigungen hin untersucht werden muss. Ihre Baugenehmigung kann daher besondere Auflagen (z. B. zur Entsorgung und Sanierung) enthalten. Sollte sich in dem Zusammenhang ein Verdacht erhärten, empfiehlt es sich, ein Bodengutachten erstellen zu lassen. Geeignete Fachberatung zu diesem Thema erhalten Sie bei der Unteren Bodenschutzbehörde beim Umweltamt.

4.3.5 Methangasaustritte

Im Bereich der Stadt Dortmund kann es in einigen Bereichen zu Methangasaustritten kommen. Die Untere Bodenschutzbehörde beim Umweltamt hat zu den einzelnen Austrittspunkten eine Karte erarbeitet. Ob Ihr Grundstück in einer Methangaszone liegt, können Sie dort oder im Dienstleistungszentrum Planen und Bauen – Beratung für Bauwillige – erfragen. Das Umweltamt hat ein Handbuch zu dieser Thematik herausgegeben.

4.3.6 Kampfmittel

Zur Bebauung geeignet ist ein Grundstück nur, wenn es nachweislich kampfmittelfrei ist. Noch heute werden in Dortmund Kampfmittel aus den beiden Weltkriegen entdeckt, bei denen eine Explosionsgefahr nicht auszuschließen ist. Sie sollten die vorsorgliche Untersuchung Ihres Baugrundstückes auf Kampfmittelverdacht rechtzeitig vor Baubeginn, das heißt mindestens ein halbes Jahr vorher, bean-

tragen. Die Anträge auf diese Überprüfung sind bei der Abteilung 1 des Ordnungsamtes der Stadt Dortmund abzugeben.
Sollte sich der Verdacht erhärten, wird der Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Arnsberg eingebunden. Auf der Internetseite des Stadtplanungs- und Bauordnungsamtes finden Sie ein Informationsblatt zu diesem Thema.
Im Rahmen eines Bauantrages prüft das Stadtplanungs- und Bauordnungsamt, ob Ihr Grundstück im Bereich einer Kampfmittelverdachtsfläche liegt. Falls Sie den Bauantrag stellen, während Ihr Grundstück noch auf Kampfmittel untersucht wird oder Ihnen bereits das Ergebnis der Untersuchung vorliegt, fügen Sie Ihrem Bauantrag bitte die entsprechende Information oder Bescheinigung bei. Die Baugenehmigung kann in der Regel erst erteilt werden, wenn der Nachweis der Kampfmittelfreiheit erbracht ist. Wir weisen darauf hin, dass die Bergung von Kampfmitteln für die Antragstellerin/den Antragsteller gebührenfrei ist. Hinweise auf andere gegebenenfalls entstehende Kosten gibt das oben genannte Informationsblatt.

4.3.7 Bergbaueinwirkungen

Fast in allen Stadtbezirken wurde in Dortmund Steinkohle abgebaut. Um klären zu lassen, ob Ihr Grundstück im Bereich eines Abbaugebietes liegt, wenden Sie sich an die Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung „Bergbau und Energie“ (siehe Punkt 12 – Anschriften).

Dortmund-Aplerbeck

4.4 Nachbarschutz im öffentlichen und privaten Baurecht

Bei der Entscheidung über die Genehmigungsfähigkeit Ihres Bauantrages sind die öffentlich-rechtlich geschützten Belange der Nachbarn zu beachten. Beabsichtigen Sie z. B. von Abstandflächen oder von Brandschutzvorschriften abzuweichen, prüfen die Beschäftigten der Bauaufsicht, ob diese Abweichungen die Rechte der Nachbarn verletzen. Unabhängig davon hat der unmittelbare Nachbar des Baugrundstückes grundsätzlich das Recht, gegen die Baugenehmigung Klage beim Verwaltungsgericht Gelsenkirchen zu erheben. Beispiele zeigen, dass sich der Streit der Nachbarn in der Hauptsache an der Nachbargrenze entzündet. Aufgrund hoher Grundstückspreise werden Wohnbebauungen auf recht kleinen Grundstücken verwirklicht. Dies erfordert gegenseitige Rücksicht, insbesondere an der Nachbargrenze.
Eine frühzeitige Kontaktaufnahme und Abstimmung mit Ihren angrenzenden Nachbarn kann helfen, behördliche und gerichtliche Auseinandersetzungen zu vermeiden. Das Grundgesetz erkennt das Recht zum Bauen als wesentlichen Bestandteil des Eigentumsrechts an. Der Eigentümer hat die Befugnis, seinen Grundbesitz zu nutzen und zu bebauen, soweit nicht Rechte Dritter oder gesetzliche Vorschriften entgegenstehen (Artikel 14 Grundgesetz).
Zudem regelt das nordrhein-westfälische Nachbarrechtsgesetz die privatrechtlichen Beziehungen zwischen den Grundstücksnachbarn. Auch wenn hier Regelungen zu Grenzabständen von Gebäuden, zu Fenster- und Lichtrecht, zu Nachbar- und Grenzwänden enthalten sind, ist dieses Gesetz im Genehmigungsverfahren nicht zu beachten, da es nicht zum öffentlichen Recht gehört.

Bei Planung und Bau eines Hauses sowie seiner Nebenanlagen sollten Sie diesen Vorschriften allerdings zur Vermeidung von kostenintensiven Streitigkeiten vor den Zivilgerichten Rechnung tragen. Informationen zum Nachbarrechtsgesetz erhalten sie auch über die Internetseite des Justizministeriums unter: www.justiz.nrw.de.

5. Der Ablauf eines Antragsverfahrens

Die Dauer eines Genehmigungsverfahrens hängt von vielen verschiedenen Faktoren ab. Sie selbst können wesentlich zur Beschleunigung beitragen, wenn Ihr Bauantrag vollständig ist. Unmittelbar nach Eingang Ihres Antrages übersendet die Bauaufsicht Ihnen eine Eingangsbestätigung.

In dieser Eingangsbestätigung werden Sie über die/den zuständige(n) Sachbearbeiter(in) und über das Aktenzeichen Ihres Vorhabens informiert. Ihrem Antrag sollten Sie auf jeden Fall eine ausreichende Anzahl von Antragsunterlagen beifügen, damit die zu beteiligenden Ämter und Dienststellen möglichst sternförmig beteiligt werden können.

Folgende Abschlussentscheidungen über Ihren Antrag sind möglich:

5.1 Genehmigung

Wird Ihr Vorhaben genehmigt, gilt diese Baugenehmigung drei Jahre. Auf Ihren Antrag kann Sie jeweils um ein Jahr verlängert werden. Bitte bewahren Sie die Genehmigung sorgfältig auf, da sie – auch für spätere Eigentümer – der einzige Nachweis über die Legalität des Vorhabens ist.

Bei großen Vorhaben kann der Beginn der Bauarbeiten für einzelne Gewerke (z. B. die Baugrube) schon vor Erteilung der Baugenehmigung beantragt werden (sogenannte Teilbaugenehmigung, siehe auch Punkt 6.2.2).

5.2 Zurückweisung

Ergibt sich bei der Prüfung Ihres Antrages, dass dieser grob unvollständig und nicht prüffähig ist, muss er leider gebührenpflichtig zurückgewiesen werden.

5.3 Zurückstellung

Ist ein Beschluss über die Aufstellung eines Bebauungsplanes gefasst, kann die Gemeinde zur Sicherung der Planung für den künftigen Planbereich eine Veränderungssperre mit dem Inhalt beschließen, dass bestimmte Vorhaben nicht realisiert werden dürfen. Wird eine Veränderungssperre nicht beschlossen, obwohl die Voraussetzungen gegeben sind, oder ist eine beschlossene Veränderungssperre noch nicht in Kraft getreten, kann die Entscheidung über Ihren Bauantrag zur Sicherung der zukünftigen Planung bis zu einem Jahr zurückgestellt werden. Dies gilt auch, wenn die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen wurde und das von Ihnen geplante Vorhaben den künftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes entgegensteht.

5.4 Ablehnung

Ist Ihr Vorhaben nicht genehmigungsfähig, muss die Bauaufsicht es ablehnen.
Hinweis: Jede Entscheidung über Ihren Bauantrag ist gebührenpflichtig (siehe auch Punkte 9.1 und 9.2).

- Einfamilienhäuser
- Büro- und Gewerbebau
- Wohnungsbau
- Verkehrsbau
- Beratung
- Arztpraxen
- Wohnen im Alter

Schamp und Schmalöer
Architektur und Städtebau

Konrad-Adenauer-Allee 10
44263 Dortmund

info@schamp-schmaloeer.de
www.schamp-schmaloeer.de

Tel 0231/421267
Fax 0231/421268

INGENIEURSOZIETÄT
SCHÜRMANN - KINDMANN UND PARTNER GBR

PLANEN • BERATEN • PRÜFEN • BEGUTACHTEN

DORTMUND
INGENIEURSOZIETÄT

BERATENDE INGENIEURE IM BAUWESEN

STAATLICH ANERKANNTE SACHVERSTÄNDIGE • PRÜFINGENIEURE

Prinz-Friedrich-Karl-Straße 36 • 44135 Dortmund
Telefon +49 (0)231 95 20 77 – 0
Fax +49 (0)231 55 43 82

skpdortmund@skp-ing.de
www.skp-ing.de

Ganzheitliche Bearbeitung von Bauvorhaben in werkstoffübergreifenden Mischbauweisen

- Massivbau
- Stahl- und Verbundbau
- Konstruktiver Glasbau
- Holzbau

Tätigkeitsschwerpunkte

- Standsicherheit
- Gebrauchstauglichkeit
- Schall- und Wärmeschutz
- Brandschutz

Erstellung von

- Brandschutzkonzepten
- Gutachten zu Schäden oder Standsicherheitsproblemen

6. Die Baugenehmigung

6.1 Genehmigungsrechtliche Bandbreite

Grundsätzlich gilt, dass die Errichtung, Änderung, Nutzungsänderung und der Abbruch baulicher Anlagen der Baugenehmigung bedürfen. In den einzelnen Bundesländern wurden unterschiedliche Regelungen getroffen, was im Einzelfall genehmigungsbedürftig ist und in welcher Form der Antrag geprüft werden muss. In Nordrhein-Westfalen unterscheidet die Bauordnung

- genehmigungsfreie Vorhaben,
- Genehmigungsfreistellung,
- vereinfachte Genehmigungsverfahren,
- Genehmigungsverfahren mit vollem Prüfumfang,
- Verfahren nach dem Bürokratieabbaugesetz (Anzeige).

6.1.1 Genehmigungsfreie Vorhaben

Für eine Vielzahl von kleineren Vorhaben benötigen Sie keine Genehmigung. So sind z. B. vorübergehend aufgestellte Baugerüste auf dem Baugrundstück genehmigungsfrei.
Genehmigungsfrei sind auch Gebäude bis zu 30 m³ Brutto-Rauminhalt, wenn sie nicht als Aufenthaltsraum oder als Stall dienen und keine Toiletten oder Feuerstätten haben. Damit sind in der Regel die klassischen Geräteschuppen im Garten gemeint. Trotz der Genehmigungsfreiheit sind die geltenden Vorschriften der Landesbauordnung (BauO NRW) zu beachten. Oftmals entstehen durch Missachtung dieser Vorschriften vermeidbare nachbarschaftliche Streitigkeiten. Von der Genehmigungsfreiheit sind grundsätzlich Vorhaben im Außenbereich ausgenommen (siehe auch Punkt 4.1.3). Wir empfehlen Ihnen, bei Bedarf mit der Bauaufsicht oder der Beratung für Bauwillige Kontakt aufzunehmen und die Besonderheiten zu erörtern.

6.1.2 Genehmigungsfreistellung

Ausgenommen von der Genehmigungspflicht sind in Nordrhein-Westfalen reine Wohngebäude bis zu 22,0 m Höhe und ihnen dienende Garagen und überdachte Stellplätze bis zu 100 m² Nutzfläche. Voraussetzung ist jedoch, dass die Vorhaben

1. im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes errichtet werden sollen,
2. den Festsetzungen dieses Planes nicht widersprechen,
3. die Erschließung gesichert ist,
4. die Stadt Dortmund nicht innerhalb eines Monats nach Vorlage der Planunterlagen ein Baugenehmigungsverfahren verlangt.

Der Antrag auf Genehmigungsfreistellung ist schriftlich bei der Stadt Dortmund einzureichen. Vordrucke sind beim Stadtplanungs- und Bauordnungsamt (im Dienstleistungszentrum Planen und Bauen) erhältlich oder können aus dem Internet heruntergeladen werden.

Auch bei Freistellungen sind die sonst üblichen Bauvorlagen (siehe Punkt 6.1.3) einzureichen. Sie haben jedoch immer auch die Wahl, ein vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren (siehe ebenfalls Punkt 6.1.3) durchführen zu lassen.

Bei einem Antrag auf Genehmigungsfreistellung prüft die Bauaufsicht, ob das Bauvorhaben den Festsetzungen des jeweiligen Bebauungsplanes entspricht und ob die Erschließung (unmittelbarer Zugang zur öffentlichen Verkehrsfläche sowie zum Wasser- und Abwasseranschluss) gesichert ist.

Innenstadt-West

HIMMELMANN · POHLMANN

RECHTSANWÄLTE UND NOTARE

FACHKOMPETENZ AUF ALLEN GEBIETEN

Dr. WERNER HIMMELMANN, Notar
FA SteuerR, GesellschaftsR

RÜDIGER BÖNIG, Notar
FA SteuerR, FA ErbR, BankenR

AXEL POHLMANN, Notar
priv. BauR u. ImmobilienR, ErbR, Legal Consultant N.Y.

HEINRICH KUNST, Notar
FA ArbeitsR, FA Handels- und GesellschaftsR, BergR

JOACHIM POHLMANN, Notar
FA VerwaltungsR, MietR

ULRICH WEISS
KartellR, EnergiewirtschaftsR

JOST W. ZUPKE
FA FamR, ArzthaftungsR

MICHAEL TOLKSDORF
FA SteuerR, FA ArbeitsR

HOLGER STROHMEYER
FA SozialR, ArbeitsR

STEPHANIE KUNST-WIENAND
WohnungseigentumsR

PHILIPP HIMMELMANN-UNGERER
FA VersicherungsR, BauR

OLIVER KUNST
FA Miet- und WohnungseigentumsR

ANN-KATRIN BÖNIG
FA Familienrecht

DR. CHRISTIAN ZIEMS
Kapitalanlegerschutz

Himmelmann · Pohlmann
Rechtsanwälte und Notare
Prinz-Friedrich-Karl-Straße 3
44135 Dortmund

Telefon: 0231-557060-0
Telefax: 0231-557060-5
kanzlei@himmelmann-pohlmann.de
www.himmelmann-pohlmann.de

In Kooperation mit:
Corash & Hollender, New York
Roulot, Avocats à la Cour, Paris

Die Anwalts- und Notariatssozietät **HIMMELMANN · POHLMANN** besteht seit 1979.

Wir legen neben einem fundierten und soliden juristischen Grundwissen Wert auf Fachanwaltsausrichtungen und Spezialisierungen. Fachanwaltszulassungen und Spezialisierungen bestehen in den Gebieten Steuer- und Steuerstrafrecht, Handels- und Gesellschaftsrecht, Bankenrecht, Arbeits- und Sozialrecht, Erb- und Erbschaftssteuerrecht einschließlich der Unternehmensnachfolge, Vergaberecht, Familienrecht, Verwaltungsrecht, Versicherungsrecht, Miet- und Wohnungseigentumsrecht, Energiewirtschafts-, Landwirtschafts- und Bergschadenrecht.

Die Größe unserer Praxis gewährleistet, daß wir bei Mandaten mit interdisziplinären Rechtsgebieten sicherstellen, daß die Beratungen von den zuständigen Fachanwälten gemeinsam erfolgen. Diese Größe stellt auch sicher, daß das Vertrauensverhältnis zwischen Mandant und Anwalt bzw. Notar im Vordergrund steht - in der gestaltenden Beratung wie in der gerichtlichen Auseinandersetzung, die für viele Menschen eine Lebenskrise bedeuten kann, ein Umstand, dessen wir uns bewußt sind und für uns auch der Maßstab unseres Engagements ist.

Eine ebenso große beratende wie forensische Tätigkeit stellt bei uns angesichts der „kurzen Wege“ in unserer Praxis ein hohes Maß im Austausch des wechselseitigen Erfahrungspotentials sicher.

Der Freude und dem Engagement an unserer Tätigkeit haben wir mit dem Erwerb des in Dortmund einzigartigen denkmalgeschützten Hauses Prinz-Friedrich-Karl-Straße 3 Ausdruck verliehen. Auf dem Grundstück können Sie parken.

Privates Baurecht:
Hier geht es um das Werkvertragsrecht, um Mängelansprüche, Werklohn, Architektenhonorar, Beweissicherung während des Baus.

Ihre Ansprechpartner: Axel Pohlmann, Ph. Himmelmann-Ungerer.

Öffentliches Baurecht:
Baugenehmigung, Erschließungs- und andere Beiträge.

Ansprechpartner: Joachim Pohlmann.

Immobilienrecht:
Für Erwerb und Verkauf von Immobilien, Kreditsicherung, Aufteilung in Wohnungseigentum sind vor allem die Notare zuständig.

Ansprechpartner: Dr. W. Himmelmann, R. Bönig, A. Pohlmann, H. Kunst, J. Pohlmann.

Miete (gewerbliches und privates Mietrecht), **Wohnungseigentum,** Nachbarrecht:

Ansprechpartner: J. Pohlmann, M. Tolksdorf, O. Kunst, A. Bönig.

Bergschäden:
Ansprechpartner: H. Kunst.

Erbrecht und Schenkungsrecht:
R. Bönig, A. Pohlmann, J. Zupke.

Bitte denken Sie daran: eine gute Beratung kann vor Prozessen schützen.

RECHTSANWÄLTE UND NOTARE
HIMMELMANN · POHLMANN

6. Die Baugenehmigung

Die Bauaufsicht hat die Möglichkeit, sich innerhalb eines Monats zu äußern. Sofern sie nicht verlangt, dass ein Baugenehmigungsverfahren durchzuführen ist, können Sie nach Ablauf dieses Monat mit dem Bau beginnen.
Sie müssen nur den Baubeginn und die Fertigstellung des Bauvorhabens anzeigen und der Bauaufsicht die Bauleiterin/den Bauleiter für das Vorhaben benennen.

Ausschließlich Bauherrin, Bauherr, Bauleiterin, Bauleiter, Architektin und Architekt sind bei diesem Verfahren dafür verantwortlich, dass das Bauvorhaben entsprechend der eingereichten Unterlagen errichtet wird und damit dem geltenden Recht entspricht.

Hinweis: Sollten die Bauvorlagen geändert werden, ist der Antrag jeweils komplett neu einzureichen.

6.1.3 Vereinfachte Genehmigungsverfahren

Bei Wohnhäusern (unter 22 m Höhe), kleineren gewerblichen Vorhaben, kleineren Büro- und Verwaltungsgebäuden prüft die Bauaufsicht nicht das gesamte Bauordnungsrecht. Für die Einhaltung der nicht geprüften Vorschriften sind sowohl Ihre Architektin/Ihr Architekt als auch Sie als Bauherrin/Bauherr verantwortlich.

Der Bauantrag ist schriftlich einzureichen. Vordrucke sind beim Stadtplanungs- und Bauordnungsamt (Dienstleistungszentrum Planen und Bauen) erhältlich oder können aus dem Internet heruntergeladen werden.

Die erforderlichen Bauvorlagen müssen von einer bauvorlageberechtigten Entwurfsverfasserin oder einem berechtigen Entwurfsverfasser eingereicht und unterzeichnet werden (siehe auch Punkt 9.4).

Nur ein vollständig eingereichter Bauantrag kann zügig bearbeitet werden. Unter anderem müssen folgende Unterlagen dem Antrag beigefügt werden:

- Antragsformular,
- Lageplan im Maßstab 1:500 oder 1:1000 mit Abstandflächen-Berechnung,
- Bauzeichnungen (Grundrisse, Ansichten, Schnitte),
- Baubeschreibung,
- Berechnungen nach DIN 277 Teil 1 und Angaben zur Kostenermittlung,
- Baustatistik-Bogen (amtliches Formular).

Stadtkrone Ost

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

Der Antrag auf Baugenehmigung wird bei der Stadt Dortmund eingereicht. Nachdem der Bauantrag mit einem Aktenzeichen versehen wurde, erhalten Sie zunächst eine Eingangsbestätigung. Die Bauaufsicht prüft als erstes die Vollständigkeit des Bauantrages und die Übereinstimmung mit den baurechtlichen Vorschriften.

Sollten Unterlagen fehlen, so werden Sie aufgefordert, diese nachzureichen. Bis zum Eingang der fehlenden Unterlagen ruht dann die Bearbeitung des Antrages. Bei gravierenden Mängeln, die eine Prüfung nicht zulassen, muss der Antrag gebührenpflichtig zurückgewiesen werden (siehe auch Punkt 5.2).

Bei Vollständigkeit der Antragsunterlagen wird die Bearbeitung des Antrages fortgesetzt. Falls erforderlich, werden im weiteren Verfahren noch andere Ämter und Dienststellen (z. B. Umweltamt, Feuerwehr, Bezirksregierung) beteiligt.

Ist die technische und rechtliche Prüfung abgeschlossen, ist über die Zulässigkeit des Vorhabens zu entscheiden. Entspricht das Vorhaben den zu prüfenden rechtlichen Vorschriften, wird es genehmigt, widerspricht es diesen, erfolgt eine Ablehnung.

Die Baugenehmigung hat eine Gültigkeit von drei Jahren, diese Frist kann auf schriftlichen Antrag jeweils bis zu einem Jahr verlängert werden. Ferner ist zu beachten, dass die Baugenehmigung erlischt, wenn die Bauausführung zusammenhängend länger als ein Jahr unterbrochen wurde.

6.1.4 Genehmigungsverfahren mit vollem Prüfumfang

Hochhäuser, Verkaufsstätten, Schulen, Krankenhäuser etc. – sogenannte Sonderbauten – unterliegen dem vollen Prüfumfang. Fragen hierzu beantworten im Einzelfall die Beschäftigten der Bauaufsicht.

6.1.5 Anzeigeverfahren

Bei einer beabsichtigten Nutzungsänderung ohne weitere genehmigungspflichtige Baumaßnahmen bzw. der Errichtung von Kleingaragen oder Carports bis 100 m² Nutzfläche besteht die Möglichkeit, nach dem Bürokratieabbaugesetz I das Vorhaben bei der Bauaufsicht anzuzeigen. Der Anzeige sind die für eine Prüfung des Vorhabens erforderlichen Bauvorlagen beizufügen. Die Bauaufsicht entscheidet innerhalb von zwei Wochen nach Eingang der Anzeige und der Bauvorlagen, ob ein Genehmigungsverfahren durchzuführen ist. Dies ist insbesondere bei Fragen des Immissionsschutzes und des Brandschutzes der Fall.

Bei der Errichtung von Kleingaragen oder Carports ist bei einer grenznahen Bebauung (Grenzabstand < = 3,0 m) die schriftliche Einverständniserklärung der Eigentümer des betroffenen Nachbargrundstückes mit den Bauvorlagen einzureichen.

6.2 Besonderheiten

6.2.1 Antrag auf Nutzungsänderung

Die Nutzungsänderung von baulichen Anlagen ist grundsätzlich anzeige- oder genehmigungspflichtig. Dies gilt auch, wenn keine baulichen Veränderungen vorgenommen werden, z. B. bei Nutzungsänderungen von:

- ungenutztem Dachraum in Wohnraum,
- Kellerräumen in Wohnraum,
- gewerblichen oder sonstigen Nutzungen in Wohnraum.

6.2.2 Teilbaugenehmigung

Vor Erhalt der Baugenehmigung darf nicht mit den Bauarbeiten, auch nicht mit dem Baugrubenaushub, begonnen werden.
Liegt der Bauaufsicht ein vollständiger Bauantrag vor, der den öffentlich-rechtlichen Vorschriften entspricht, so kann bei größeren Vorhaben (nicht z. B. bei Einfamilienhäusern) eine Teilbaugenehmigung beantragt und erteilt werden.
Damit können die Bauarbeiten für die Baugrube, für einzelne Bauteile oder Bauabschnitte schon vor der endgültig erteilten Baugenehmigung gestattet werden.

• Wohnungsbau • Gewerbebau
• Altbausanierung • Projektentwicklung

Architekten Gerlings + Hantschel
Airport Innovation Center am Flughafen Dortmund
Gottlieb-Daimler-Str. 2 - 59439 Holzwickede

Tel.: (02301) 29 36 86
Fax: (02301) 29 36 88
E-Mail: ArchitektenAGH@t-online.de

AGH
Architekten Gerlings + Hantschel

In Sachen Entsorgung, Sanierung, Abbruch
sind wir Ihr Ansprechpartner

INGENIEURBÜRO FÜR TECHNISCHE AKUSTIK UND BAUPHYSIK
EUGEN BAUER UND PARTNER GMBH
BERATENDE INGENIEURE ING.-KAMMER BAU NRW

ITAB

- BAUAKUSTIK
- RAUMAKUSTIK
- SCHALLIMMISSIONSSCHUTZ
- SCHALLSCHUTZ AM ARBEITSPLATZ
- BAUPHYSIK
- WÄRMESCHUTZ
- FEUCHTESCHUTZ
- LUFTDICHTIGKEIT
- BLOWER DOOR

Staatlich anerkannte Sachverständige für Schall- und Wärmeschutz
Bauakustische Messungen nach DIN 4109
Bekannt gegebene Messstelle für Geräuschimmissionen gemäß §§ 26, 28 BImSchG

Schüruferstr. 309 A • 44287 Dortmund
Telefon (02 31) 94 80 17-0 • Telefax (02 31) 94 80 17-23
E-Mail: ITAB@ITAB.de • Internet: www.ITAB.de

Abbruch - Sanierung - Entsorgung

spektrum

Spektrum Entsorgung GmbH
Franz-Schlüter-Strasse 10 - 16

D-44147 Dortmund
Fax 0231 / 93 11 11 - 20

spektrum-entsorgung@t-online.de www.spektrum-entsorgung.de

Tel. 0231 / 93 11 11 - 16

www.alles-deutschland.de

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

6.2.3 Abbruchantrag

Auch der Abbruch von baulichen Anlagen mit mehr als 300 m^3 umbautem Raum ist genehmigungspflichtig. Im Antrag ist ein Abbruchunternehmen zwingend zu benennen, das die notwendige Erfahrung und Sachkunde insbesondere auf den Gebieten der Standsicherheit und des Immissionsschutzes nachweisen kann.

Beim Abbruch von öffentlich geförderten Wohngebäuden ist zusätzlich ein Antrag auf Erteilung einer Zweckentfremdungsgenehmigung beim Amt für Wohnungswesen erforderlich.

6.2.4 Bauvoranfrage

Um nur Teilaspekte für die Zulässigkeit Ihres Bauvorhabens abzufragen, gibt es das Instrument der Bauvoranfrage. Neben planungsrechtlichen Fragen (z. B. Einfügen des Vorhabens, Befreiung von Festsetzungen des Bebauungsplans), können in der Bauvoranfrage auch bauordnungsrechtliche Fragen (z. B. Erschließung, Brandschutz, Stellplätze, Abstandflächen) gestellt werden. Die Bauaufsicht der Stadt Dortmund entscheidet dann im Rahmen des gestellten Antrages verbindlich über die angefragten Punkte.

Dem schriftlichen Antrag auf Erteilung eines Bauvorbescheides sind ausreichend aussagefähige Bauvorlagen beizufügen, mindestens ein Lageplan und ggf. eine Bauentwurfsskizze. Die Unterlagen müssen mindestens zweifach bei der Bauaufsicht eingereicht werden.
Der positive Vorbescheid hat eine Gültigkeit von zwei Jahren. Die Bauvoranfrage ist eine gute Möglichkeit, sich frühzeitig Rechtssicherheit zu verschaffen.

6.2.5 Nachtragsgenehmigung

Sollte Ihr Vorhaben abweichend von der erteilten Genehmigung ausgeführt worden sein, müssen Sie entweder eine Nachtragsgenehmigung oder eine neue Baugenehmigung beantragen. Eine Nachtragsgenehmigung kommt nur für geringfügige Abweichungen in Betracht. Zu beachten ist auch, dass diese frühzeitig beantragt werden muss und nicht durch eine Bauzustandsbesichtigung (Abnahme, siehe auch Punkt 7.9) ersetzt werden kann.

6.2.6 Antrag auf Ausstellung einer Abgeschlossenheitsbescheinigung

Soll Ihr Gebäude in Wohnungs- oder Teileigentum aufgeteilt werden, benötigen Sie eine Bescheinigung von der Bauaufsicht, dass die Wohnungen oder sonstige Räume in sich abgeschlossen sind. Eine baurechtliche Prüfung ist hiermit nicht verbunden. Die Abgeschlossenheitsbescheinigung ist dem Grundbuchamt vorzulegen, damit nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) Sondereigentum begründet werden kann. Der Antrag ist mindestens in zweifacher Ausfertigung zu stellen. Die im Antragsformular aufgeführten notwendigen Unterlagen sind dem Antrag beizufügen. Hierzu können Sie das Antragsformular „Antrag auf Abgeschlossenheitsbescheinigung“ im Stadtplanungs- und Bauordnungsamt erhalten oder unter www.stadtplanungsamt.dortmund.de herunterladen.

7. Die Bauausführung

7.1 Rechte und Pflichten der Bauherrin/des Bauherrn

Bei der Ausführung des Bauvorhabens übernimmt die Bauherrin/der Bauherr verschiedene Verpflichtungen. Jedem Bescheid sind Bedingungen, Auflagen oder Hinweise beigefügt, die von der Bauherrin/dem Bauherrn beachtet werden müssen. Der Beginn, eine Bauunterbrechung, die Rohbaufertigstellung und die abschließende Fertigstellung sind der Bauaufsicht jeweils mindestens eine Woche vorher mitzuteilen. Der Baugenehmigung sind gebrauchsfertige Formulare beigefügt.
Sofern öffentliche Straßenflächen für die Durchführung der Baumaßnahme in Anspruch genommen werden und/oder Absperrungen errichtet werden sollen, muss zuvor eine Sondererlaubnis beim Tiefbauamt der Stadt Dortmund eingeholt werden.

7.2 Die Entwurfsverfasserin/Der Entwurfsverfasser

Die Landesbauordnung sieht die Mitwirkung einer Entwurfsverfasserin oder eines Entwurfsverfassers für Ihr Bauvorhaben vor. Das sind Architektinnen und Architekten oder Bauingenieurinnen und Bauingenieure sowie Innenarchitektinnen und Innenarchitekten, die berechtigt sind, Bauvorlagen zu unterschreiben und der Bauaufsicht vorzulegen (Bauvorlageberechtigung).
Diese sind u. a. dafür verantwortlich, dass die Bauantragsunterlagen vollständig sowie brauchbar sind und garantieren mit ihrer Unterschrift auf den Vordrucken und Zeichnungen für die Richtigkeit der Angaben. Weitere Informationen finden Sie auch unter Punkt 9.4.

7.3 Die Bauleiterin/Der Bauleiter

Die Bauarbeiten müssen von einer Bauleiterin bzw. einem Bauleiter überwacht werden. Sie/Er achtet insbesondere darauf, dass
- die allgemein anerkannten Regeln der Technik eingehalten werden,
- den genehmigten Bauvorlagen entsprechend gebaut wird und
- die Arbeitsschutzbestimmungen eingehalten werden.

Die Bauleiterin/Der Bauleiter muss über die für die Aufgabe erforderliche Sachkunde und Erfahrung verfügen.

7.4 Die Unternehmerin/Der Unternehmer

Neben der Bauleitung ist auch die Unternehmerin bzw. der Unternehmer für die Einhaltung der o. g. Punkte verantwortlich. Im Einzelfall ist eine Unternehmerbestellung entbehrlich, wenn diese Arbeiten im Rahmen der Selbst- und Nachbarschaftshilfe für den eigenen Bedarf durchgeführt werden und dabei genügend Fachkräfte mit der jeweils nötigen Sachkunde, Erfahrung und Zuverlässigkeit mitwirken. Dies gilt nicht für genehmigungspflichtige Abbrucharbeiten wegen der damit verbundenen erhöhten Gefahr. Sind die von Ihnen beauftragten Personen für ihre Aufgabe nach Sachkunde und Erfahrung nicht geeignet, kann die Bauaufsicht vor und während der Bauausführung verlangen, dass ungeeignete Beauftragte durch geeignete Personen ersetzt werden.

7.5 Staatlich anerkannte Sachverständige

Für die verschiedenen Bauvorhaben sind nach der Landesbauordnung NRW unterschiedliche Nachweise der staatlich anerkannten Sachverständigen bei der Bauaufsicht vorzulegen. Welche Sie für Ihr Bauvorhaben benötigen, können Sie der Tabelle auf Seite 43 entnehmen.

7.6 Baubeginn und Baufertigstellung

7.6.1 Freigestellte Vorhaben

Bei freigestellten Bauvorhaben (siehe Punkt 6.1.2) müssen Sie
- vor Baubeginn den Eigentümern Ihrer Nachbargrundstücke mitteilen, dass Sie ein genehmigungsfreies Bauvorhaben durchführen wollen.
- der Bauaufsicht den Baubeginn mindestens eine Woche vorher schriftlich anzeigen und gleichzeitig die Namen der Bauleiterin bzw. des Bauleiters und der staatlich anerkannten Sachverständigen mitteilen. Für diese Erklärung können Sie den Vordruck benutzen, den Ihnen die Bauaufsicht mit der Mitteilung über die Bestätigung der Genehmigungsfreiheit zusendet.
- der Bauaufsicht die Fertigstellung Ihres Bauvorhabens mitteilen.

7.6.2 Genehmigungspflichtige Vorhaben

Bei Vorhaben, für die ein Genehmigungsverfahren durchgeführt wird (siehe auch Punkt 6.1.3, 6.1.4, 6.2.3) müssen Sie

- der Bauaufsicht den Baubeginn mindestens eine Woche vorher schriftlich anzeigen und gleichzeitig die Namen der Bauleiterin bzw. des Bauleiters und der staatlich anerkannten Sachverständigen mitteilen. Für diese Erklärung können Sie den Vordruck benutzen, der der Baugenehmigung beigefügt ist.
- der Bauaufsicht die Fertigstellung des Rohbaues mindestens eine Woche vorher anzeigen.
- der Bauaufsicht die Fertigstellung Ihres Bauvorhabens eine Woche vorher anzeigen. Dazu können Sie den Vordruck benutzen, der der Baugenehmigung beigefügt ist. Gleichzeitig haben Sie die Pflicht, Bescheinigungen der staatlich anerkannten Sachverständigen vorzulegen, dass diese Stichprobenkontrollen während der Bauzeit durchgeführt haben.

7.7 Bescheinigungen

7.7.1 Unternehmerbescheinigungen

Die Errichtung oder Änderung von haustechnischen Anlagen wie z. B. Heizungs-, Wasserversorgungs- und Abwasseranlagen ist genehmigungsfrei. Vor Benutzung dieser Anlagen müssen Sie sich jedoch von der Unternehmerin bzw. dem Unternehmer, die bzw. der die jeweilige Anlage errichtet hat, oder von einer Sachverständigen/einem Sachverständigen bescheinigen lassen, dass die Anlage den öffentlich-rechtlichen Vorschriften und den allgemein anerkannten Regeln der Technik entspricht. Die Bescheinigung muss entsprechend den in der Anlage zu Nr. 66 der Verwaltungsvorschrift zur Landesbauordnung (VVBauO NRW) bekannt gemachten Mustern ausgestellt werden. Die Bescheinigungen sind von Ihnen aufzubewahren und auf Verlangen bei der Bauaufsicht vorzulegen.

Neben den oben aufgeführten Bescheinigungen benötigen Sie nach Abschluss der Arbeiten der Errichtung, des Ersatzes, der Erweiterung oder der Umrüstung von Anlagen für Heizung, Warmwasserbereitung (ggf. auch der Lüftung und Kühlung) von der Fachunternehmerin oder dem Fachunternehmer eine schriftliche Erklärung gemäß der Verordnung zur Umsetzung der Energieeinsparverordnung (EnEV-UVO) vom 10.12.2007. Mit dieser Fachunternehmererklärung bestätigt das Unternehmen, dass die ausgeführten Arbeiten die Anforderungen des Abschnittes 4 in Verbindung mit Anlage 5, Tabelle 1 der Einergieeinsparverordnung (EnEV) vom 24.07.2007 erfüllen. Die Fachunternehmererklärung ist der Bauaufsicht der Stadt Dortmund spätestens mit der Anzeige der abschließenden Fertigstellung vorzulegen.

Bei einer Änderung von Außenbauteilen (z. B. Dämmung von Dach, Wänden oder Austausch von Fenstern) oder der Erweiterung und des Ausbaus von Gebäuden (zwischen 15 und 50 m² Nutzfläche) sowie der Errichtung kleinerer Gebäude (unter 50 m² Nutzfläche) benötigen Sie gemäß der EnEV-UVO vom 10.12.2007 eine schriftliche Erklärung des ausführenden Fachunternehmens, dass die eingebauten, geänderten oder vorhandenen Außenbauteile den Änderungen nach Anlage 3 Tabelle 1 der EnEV 2007 entsprechen. Die Erklärung (Muster Anlage 3 EnEV-UVO, welche das ausführende Fachunternehmen zur Verfügung hält) ist auf Verlangen der Bauaufsicht der Stadt Dortmund vorzulegen.

7.7.2 Schornsteinfegerbescheinigung

Bei der Errichtung oder Änderung von Schornsteinen sowie beim Anschluss von Feuerstätten (z. B. andere Heizungsanlage oder Kachelofen/Kamin usw.) muss Ihnen die Bezirksschornsteinfegermeisterin bzw. der Bezirksschornsteinfegermeister gemäß § 43 Abs. 7 BauO NRW bescheinigen, dass der Schornstein sich in ordnungsgemäßem Zustand befindet und für die angeschlossene Feuerstätte geeignet ist. Bei Bedarf kann die Bauaufsicht die Vorlage dieser Bescheinigung von Ihnen verlangen. Welche Bezirksschornsteinfegermeisterin/welcher Bezirksschornsteinfegermeister für Sie örtlich zuständig ist, können Sie beim Amt für öffentliche Ordnung erfragen.

7.8 Bauüberwachung

Die Beschäftigten der Bauaufsicht dürfen grundsätzlich Grundstücke, bauliche Anlagen und Wohnungen betreten, um die Einhaltung der

RICHTER HAUSTECHNIK

SEIT 1925

Beratung · Planung · Ausführung · Sanitär
Heizung · Lüftung · Klempnerei · Metallbedachung

– Moderne Zentralheizungen – Regenwassernutzungsanlagen
– Solarsysteme und Wärmepumpen
– Bad-Konzepte und CAD-Entwürfe
Wir koordinieren alle Gewerke. Sie haben nur einen Ansprechpartner.

Rüschebrinkstr. 9–11 · 44143 Dortmund
Tel. (0231) 28 65 86-0 · Fax -19 · E-Mail: info@richter-haustechnik.de

SANITÄR · HEIZUNG · BADRENOVIERUNG
ENERGIESPARSYSTEME · SOLARTECHNIK

Herbert Krause

Herbert Krause Meisterbetrieb

... schnell, kompetent und zuverlässig
seit über 150 Jahren

Bodieckstraße 72 · 44289 Dortmund · Telefon: 0231/405 01 · Fax: 0231/409 78 8
Notruf-Nr.: 01 60/8 94 77 04 · www.herbertkrause.de

GEHRKEN - Bauen mit Qualität und Know-how.

Seit mehr als 50 Jahren gehört die Firma GEHRKEN zu den namhaften mittelständischen Unternehmen im Straßen-, Tief- und Kanalbau Nordrhein-Westfalens. Die Säulen des unternehmerischen Erfolgs bilden strengste Qualitätsparameter, Kompetenz, Leistungsfähigkeit und Flexibilität. GEHRKEN präsentiert sich seinen Auftraggebern, zu denen auch die Heimatstadt Dortmund gehört, als professioneller Baudienstleister, mit weitreichender Kompetenz und vielseitiger, innovativer Leistungskraft.

GEHRKEN
STRASSEN- UND TIEFBAU GMBH
Pottgießerstraße 21
44147 Dortmund
Tel. 0231/9882-0
Fax. 0231/9882-200
www.gehrken.de

GEHRKEN STRASSEN- UND TIEFBAU GMBH

Rentas® Werkzeugvermietung + Service

Rentas Werkzeugvermietung + Service
am Hellweg-Baumarkt
Massod Dost — Tel. (02 31) 6 55 93 94
Brennaborstraße 3 — Fax (02 31) 6 18 55 69
44149 Dortmund-Kley — massod.dost@rentas.de
• Montag bis Freitag 8.00 bis 18.30 Uhr • Samstag 8.00 bis 14.00 Uhr

Rentas Werkzeugvermietung + Service
am Hellweg-Baumarkt
Abdelelah Mazid — Tel. (02 31) 4 75 88 70
Hermannstraße 108 — Fax (02 31) 4 75 88 72
44263 Dortmund-Hörde — abdelelah.mazid@rentas.de
• Montag bis Freitag 8.00 bis 19.00 Uhr • Samstag 8.00 bis 16.00 Uhr

Rentas Werkzeugvermietung + Service
am Hellweg-Baumarkt
Wilfried Grubendorfer — Tel. (02 31) 5 31 52 88
Hannöversche Str. 52 — Fax (02 31) 5 31 52 99
44143 Dortmund-Wambel — wilfried.grubendorfer@rentas.de
• Montag bis Freitag 9.00 bis 19.00 Uhr • Samstag 9.00 bis 16.00 Uhr

Dortmund-Mengede

Bauordnung zu überprüfen. Bei baugenehmigungspflichtigen Vorhaben kann die Bauaufsicht Bauzustandsbesichtigungen nach Rohbaufertigstellung und nach abschließender Fertigstellung durchführen. Sollten die Beschäftigten feststellen, dass z. B.

- ohne erforderliche Baugenehmigung
- abweichend von der Baugenehmigung
- unter Missachtung der anerkannten Regeln der Technik

gebaut wird, droht die Anordnung ordnungsbehördlicher Maßnahmen in Form von:

- einem Baustopp
- einer Änderung oder Beseitigung der illegalen Baumaßnahmen

Die Anweisungen können mit Zwangsmitteln (Zwangsgeld, Ersatzvornahme, Versiegelung) durchgesetzt werden.

Unabhängig davon kann darüber hinaus ein Bußgeld erhoben werden.

7.9 Abnahme des Bauwerkes

Die Beschäftigten der Bauaufsicht überprüfen im Rahmen ihrer Abnahme zur abschließenden Fertigstellung die Übereinstimmung des Gebäudes mit der Genehmigung sowie den planungs- und bauordnungsrechtlichen Vorgaben.

Die Abnahme beschränkt sich auf eine stichprobenhafte Kontrolle der im vereinfachten Genehmigungsverfahren reduzierten Prüfinhalte. Sie hat keine Aussagekraft über die Güte und Qualität der Bauleistung und ersetzt keine eventuell erforderliche Nachtragsgenehmigung (siehe auch Punkt 6.2.5).

Darüber hinaus führen Sie als Bauherrin/Bauherr Abnahmen mit Ihrem Architekten, Bauleiter, Generalunternehmer oder den betroffenen Handwerkern durch. Die Gewährleistung und Beseitigung von Mängeln wie auch von Bauschäden ist privatrechtlich geregelt. Nähere Auskünfte erhalten Sie dazu von Ihrer Bauleiterin/Ihrem Bauleiter oder Ihrer Entwurfsverfasserin/Ihrem Entwurfsverfasser.

Eine Beratung in privatrechtlichen Fragen findet durch das Stadtplanungs- und Bauordnungsamt nicht statt.

Baddesign

Sattler KG

Energiesparheizung

02 31/81 29 88

Beratung Komplettbad Ingenieurleistungen

Gas-Wasser-Installation Solartechnik Heizungsbau

Stahlwerkstraße 19 · 44145 Dortmund · info@sattler-kg.de

HANS VOSS

Bedachungen GmbH • Geschäftsführer: Dieter Armann

- **Steil- und Flachdächer**
- **Fassaden**
- **Bauklempnerei**

44319 Dortmund (Asseln) • Asselburgstraße 22
Telefon (02 31) 27 94 84 • Fax (02 31) 27 61 50
E-Mail: mail@bedachungen-voss.de
Internet: www.bedachungen-voss.de

figgen

ERDBAU KANALBAU ABBRUCHARBEITEN
GARTEN- UND LANDSCHAFTSBAU
REGENWASSERNUTZUNG

Wittekindstr. 9 **44139 Dortmund**
Tel. 0231/12 27 33 **Fax 0231/12 34 42**

GABRIEL
ELEKTROTECHNIK GMBH

Westfaliastrasse 9
44147 Dortmund
Telefon (02 31) 82 00 80/98
Telefax (02 31) 82 74 85
E-Mail:
info@gabriel-elektrotechnik.de
Internet:
www.gabriel-elektrotechnik.de

- Elektro-Installation
- Tankstellenbau
- Photovoltaik
- Neonreparatur
- Straßen- und Parkplatz-Beleuchtung
- E-Check

Das Bau-Taxi
Ulrich Retzloff

Renovieren
Modernisieren
Kleinstreparaturen
Hausmeisterservice
schnell und zuverlässig

Das Bau-Taxi

Erbstollen 8
44225 Dortmund
Tel.: 02 31.7 29 71 56
Mobil: 01 76.20 55 80 20
Fax: 02 31.7 29 71 55
E-Mail: info@bau-taxi.de

Planung
Verkauf
Verlegung
Design

Schneider

Fliesen-Fachgeschäft
Fon + Fax (02 31) 48 24 22

Ideenreiche Arbeit von Meisterhand

Berghofer Straße 76 44269 Dortmund
www.fliesen-schneider-do.de
kontakt@fliesen-schneider-do.de

Vereinfachtes Genehmigungsverfahren nach & 68 BAUO NRW für Wohngebäude

Nachweise, Bescheinigungen und Anzeigen vor Baubeginn

erforderliche Bescheinigungen, Anzeigen, Benennungen und Nachweise		**Wohngebäude**		
		geringer Höhe		mittlerer Höhe
		bis 2 WE	über 2 WE	
mit Baubeginnanzeige (mind. 1 Woche vor Baubeginn)				
Bauleiter	Benennung	x	x	x
Brandschutz	Brandschutzbescheinigung des saSV			x
	Benennung des saSV, der die stichprobenhaften Kontrollen während der Bauausführung durchführen soll			x
Standsicherheit	Nachweis	x		
	Nachweis mit Prüfbericht und Bescheinigung des saSV		x	x
	Benennung des saSV, der die stichprobenhaften Kontrollen während der Bauausführung durchführen soll		x	x
Schall- und Wärmeschutz	Nachweis	x		
	Nachweis des saSV oder Nachweis mit Prüfbericht und Bescheinigung des saSV		x	x
	Benennung des saSV, der die stichprobenhaften Kontrollen während der Bauausführung durchführen soll		x	x
mit Anzeige zur abschließenden Fertigstellung				
Brandschutz	Bescheinigungen der saSV über die durchgeführten Kontrollen der Bauausführung			x
Standsicherheit			x	x
Schallschutz			x	x
Wärmeschutz	Bescheinigungen der saSV über die durchgeführten Kontrollen der Bauausführung		x	x
	Fachunternehmerbescheinigung gemäß EnEV	x	x	x
haustechnische Anlagen	Unternehmerbescheinigung (Heizungs-, Wasser-, Abwasseranlagen, ggf. Lüftung)	•	•	•
	Schornsteinfegerbescheinigung (Feuerungs-, Abgasanlage)	•	•	•

saSV = staatlich anerkannter Sachverständiger der entsprechenden Fachrichtung
EnEV = Energieeinsparverordnung
• = immer der Bauherrin/dem Bauherrn vorzulegen, der Bauaufsicht nur auf Verlangen
WE = Wohneinheiten
x = bei der Bauaufsicht einzureichen

8. Energiesparendes Bauen

8.1 Die Energieeinsparverordnung

Derzeit gilt die Energieeinsparverordnung (EnEV) 2007. Die darin festgelegten Wärmeschutzanforderungen schreiben vor, dass je nach Gebäude ein Primärenergiekennwert von ca. 100–140 kWh pro m^2 und Jahr nicht überschritten werden darf. Mit der geplanten Änderung, der EnEV 2009, werden die Anforderungen an Neubauten und bei der Bestandssanierung um durchschnittlich 30 Prozent verschärft.

8.2 Energiesparhäuser

Die EnEV schreibt lediglich Mindestwerte vor, es lohnt sich jedoch, über weitergehende Maßnahmen nachzudenken. Denn mehr Investition in Energieeffizienz bedeutet gleichzeitig auch geringere Heizkosten. Darüber hinaus macht man sich ein Stück weit unabhängig von den steigenden Energiekosten und schont durch den maßvollen Umgang mit den Ressourcen die Umwelt. Ein Teil der Mehrkosten können durch zinsgünstige Darlehen kompensiert werden. Solche Darlehen bietet z. B. die Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW-Förderbank) an, die zu diesem Zweck drei Gebäudetypologien fördert, die über die EnEV-Vorgaben hinausgehen:

KfW-40-Haus in Holzrahmenbauweise

- **das „KfW-Energiesparhaus 60“,**
- **das „KfW-Energiesparhaus 40“ und**
- **das Passivhaus.**

Für diese drei typologischen Gebäudekonzepte hat das Umweltamt in den Broschüren **„Energieeffizienter Neubau von Wohngebäuden“,** Stadt Dortmund Umweltamt 2006 und **„Energiesparendes Bauen und Sanieren, Regenerative Energien“** Stadt Dortmund Umweltamt 2007, eine Gegenüberstellung der Komponenten und zugehörigen Kosten bzw. Mehrkosten und die Einsparung im Vergleich zum EnEV-Standard dargestellt.

Zusätzliche Informationen enthalten die Faltblätter des Umweltamtes **„Heute bauen, aber nicht mit der Technik von gestern“** sowie **„Altbauten modernisieren und Heizkosten sparen“,** beide aus dem Jahr 2008.

Der KfW-60-Standard ist als Mindeststandard zu empfehlen, denn inzwischen können die baulichen Mehrkosten durch die Förderung und die Energieeinsparung fast neutral finanziert werden. Auch entspricht er guter kostenorientierter Baupraxis. Deshalb soll dieser Standard zukünftig in allen Dortmunder Neubaugebieten umgesetzt werden.

Die konsequente Weiterentwicklung des Energiespargedankens ist das KfW-40-Haus. Es darf einen Primärenergiebedarf von 40 kWh pro Quadratmeter (Heizung, Warmwasser, Hilfsenergie) und Jahr nicht überschreiten und wird ebenfalls gefördert. Als Heizsystem kommen zum Beispiel kombinierte Systeme aus Biomasse und

Solarthermie zum Einsatz, die über einen zentralen Pufferspeicher miteinander verbunden sind und sowohl den Warmwasserbedarf als auch das Heizsystem bedienen.

8.3 Erneuerbare Energien

Das Erneuerbare-Energien-Wärme-Gesetz (EEWärmeG) tritt ab 1. Januar 2009 in Kraft. Eigentümer von Gebäuden, die neu gebaut werden, müssen Erneuerbare Energien für ihre Wärmeversorgung nutzen.
Diese Pflicht trifft alle Eigentümer, egal ob Private, Staat oder Wirtschaft. Genutzt werden können alle Formen von Erneuerbaren Energien, auch in Kombination. So können Gebäudeeigentümer beispielsweise einen bestimmten Anteil ihrer Wärme aus Solarenergie decken. Das Gesetz stellt hierbei auf die Größe des Kollektors ab. Dieser muss 0,04 m^2 Fläche pro m^2 beheizter Nutzfläche aufweisen. Hat das Haus also eine Wohnfläche von 100 m^2, muss der Kollektor 4 m^2 groß sein.

Alternativ oder zusätzlich können Holzpellets, Holzhackschnitzel oder Wärmepumpen genutzt werden. Wer feste Biomasse, Erdwärme oder Umweltwärme nutzt, muss seinen Wärmebedarf zu einem überwiegenden Anteil, also zu mehr als 50 Prozent, daraus decken. Ersatzweise kann auch Energie aus einer Kraft-Wärme-Kopplungsanlage oder Nah- bzw. Fernwärme aus Kraft-Wärme-Kopplung genutzt werden. Diese ist gerade wegen des geringen Heizenergiebedarfs moderner Gebäude eine effiziente Wärmeversorgung. Auch diese Art der Energieversorgung wirkt sich günstig auf den Primärenergiebedarf aus.

Informationen erhalten Sie beim Umweltamt unter der Telefonnummer 0231/50-25673.

Landwehr

INGENIEURBÜRO GmbH

BERATENDE INGENIEURE FÜR GEBÄUDE- UND ENERGIETECHNIK

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO RUDI, FRITZ, KLAUS LANDWEHR

Planetenfeldstraße 116 B · 44379 Dortmund
Telefon: 02 31/96 10 10-0 · Telefax: 02 31/96 10 10-22
E-Mail: info@ib-landwehr.de · Web: www.ib-landwehr.de

Wir sind Ihr kompetenter Ansprechpartner.

Dienstleistungen aus einer Hand

Holzbau Kurth

Meisterbetrieb
GmbH + Co. KG

Holzrahmenbau • Dachstühle
Gauben • Holzhandlung
Dachdecker • Innenausbau

Freigrafenweg 3-5 • 44357 Dortmund
Telefon (0231) 93 70 03-0
Telefax (0231) 93 70 03-15
www.holzbau-kurth.de
E-Mail: info@holzbau-kurth.de

Terhalle

Holzbau • Objektbau • Innenausbau • Fenster u. Fassaden

Qualität
Erfahrung
Zuverlässigkeit
im Holzhausbau

Sie möchten bauen, und das möglicherweise mit Holz? Bei uns erhalten Sie einen „Rund-um-Service“ von der ersten Bauidee bis zu Ihrem individuellen Wohnholzhaus.

Wir unterstützen Sie, Ihre persönlichen Wünsche und Vorstellungen optimal und nachhaltig zu verwirklichen.

... wir freuen uns auf Ihren Anruf!

... auf Holz gesetzt

Dipl.-Ing. Tanja Dasbeck
Tel. 0231 - 222 63 73

www.holzhaus4u.de
www.terhalle.de

9. Wer macht was und was kostest es?

9.1 Kosten der Baugenehmigung

Die Gebühren für die Erteilung einer Baugenehmigung, für die Bauüberwachung, die Rohbau- und Schlussabnahme richten sich nach der Allgemeinen Verwaltungsgebührenordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in Verbindung mit dem Gebührengesetz NRW. Sie orientieren sich in der Regel an der Höhe der Rohbausumme, die nach der Gebührenordnung des Landes Nordrhein-Westfalen errechnet wird. In einigen Fällen werden Gebühren auch nach der Herstellungssumme oder nach Zeitaufwand festgesetzt.

Der Gebührenbescheid wird in der Regel gleichzeitig mit der Baugenehmigung übersandt. In Ausnahmefällen wird er separat zugestellt. Zurzeit gilt ein Satz von 6 Euro je 1.000 Euro der Rohbausumme für normale Wohngebäude, für Sonderbauten je nach Prüfumfang 10 Euro bzw. 13 Euro je 1.000 Euro Rohbausumme.

Gebührenpflichtig ist neben der Baugenehmigung auch eine Zurückweisung, Ablehnung oder Zurücknahme des Antrages.

9.2 Kosten der Bauvoranfrage

Die Verwaltungsgebühren für einen Bauvorbescheid richten sich nach der Allgemeinen Verwaltungsgebührenordnung für das Land NRW, der Größe des Vorhabens und nach dem Verwaltungsaufwand. Sie sind zudem von den eigentlichen Gebühren für die Baugenehmigung abhängig, welche bei kleinen Vorhaben (ca. 50.000 Euro Rohbausumme) in der Regel bei ca. 300 € liegen. Die Gebühren für den Vorbescheid belaufen sich (je nach Prüfaufwand) zwischen 50 Euro und der vollen Gebühr für die Baugenehmigung. Im Rahmen eines späteren Baugenehmigungsverfahrens werden die Gebühren für den Vorbescheid zu 50 % auf die Baugenehmigungsgebühr angerechnet, wenn der Inhalt des Bauvorbescheides im Wesentlichen mit dem Inhalt der Baugenehmigung übereinstimmt.

Mehr Informationen enthält das im Dienstleistungszentrum Planen und Bauen und in der Bauaufsicht ausliegende Merkblatt „Was kostet ein Vorbescheid“.

9.3 Die Immobilienmaklerin/Der Immobilienmakler

Die Immobilienmaklerin/der Immobilienmakler vermittelt bebaute und unbebaute Grundstücke oder Eigentumswohnungen zwischen Käufern und Verkäufern. Sie/Er bietet Immobilien an, die zum Verkauf stehen und sucht für Interessenten geeignete Objekte. Die Vermittlungsgebühr fällt an, wenn ein Kauf zustande kommt.

9.4 Die Entwurfsverfasserin/Der Entwurfsverfasser

Das sind Architektinnen/Architekten oder Bauingenieurinnen/Bauingenieure sowie Innenarchitektinnen/Innenarchitekten, soweit sie bauvorlageberechtigt sind (siehe auch Punkt 7.2). Diese beraten Sie auf Wunsch bereits bei der Wahl des Grundstücks, aber in erster Linie beraten sie fachlich von Planungsbeginn bis zur Baufertigstellung. Auch nehmen sie Ihnen einen Teil der Verantwortung für den Bau ab und helfen, die schon strapazierten Nerven zu schonen.

Haben Sie eine/einen Entwurfsverfasserin/Entwurfsverfasser Ihres Vertrauens gefunden, so fertigt diese/r unter Berücksichtigung Ihrer Wünsche und Lebensgewohnheiten, der finanziellen und zeitlichen Möglichkeiten sowie der Grundstücksgegebenheiten einen ersten Entwurf nebst Kostenschätzung nach DIN 276 an. Sind Sie mit dem Vorentwurf einverstanden, so wird der Vertrag fixiert.

Alle Architektinnen und Architekten, Ingenieurinnen und Ingenieure sind im Architektenhandbuch der Architektenkammer Nordrhein-Westfalen oder im Verzeichnis der Ingenieurkammer-Bau Nordrhein-Westfalen erfasst. Wir empfehlen Ihnen, sich die Bauvorlageberechtigung und die Haftpflichtversicherung der Entwurfsverfasserin/des Entwurfsverfassers Ihres Vertrauens nachweisen zu lassen.

Man kann die vorlageberechtigte Entwurfsverfasserin/den vorlageberechtigten Entwurfsverfasser nur mit der Planungsphase (Leistungsphase I–IV der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure – HOAI) oder auch mit der Überwachung der Ausführung des Bauvorhabens bis zur Baufertigstellung (Leistungsphase V–VIII HOAI) beauftragen.

Meisterbetrieb BGR Gebäudereinigung

BGR Gebäudereinigung

besonders gut reinigen

- Bauschlussreinigung
- Entsorgung
- Glasreinigung
- Unterhaltsreinigung
- Teppich- und Polsterreinigung
- Parkettreinigung und Pflege
- Graffiti-Entfernung

Provinzialstr. 82
44388 Dortmund

0231 / 610 54 27
0231 / 618 09 98
www.bgr-service.de
info@bgr-service.de

KRAMER

Fachbetrieb für Elektrotechnik und Elektronik GmbH

Sonnenplatz 15 · 44137 Dortmund
Telefon: 02 31/12 60 29 · Telefax: 02 31/14 01 18
Internet: www.elektro-kraemer-dortmund.de
E-Mail: info@elektro-kraemer-dortmund.de

Handwerk vor Ort – Wir beraten Sie gern.

Klimmek's Küchenland

- Neuküchen
- Gebrauchtküchen
- Küchenumzüge
- Auf-, Ab- und Umbau
- Herd- und Wasseranschlüsse

Provinzialstraße 102 c
44388 Dortmund
Telefon: 02 31/6 10 34-17
www. klimmekskuechenland.de

Seit 1872
immer wieder Zukunft

beweglich, kreativ, meisterlich

Louis Opländer

Heizungs- und Klimatechnik GmbH

Ihr kompetenter Partner für
Heizungs-, Klima-,
Sanitär- und Schwimmbadtechnik

Nortkirchenstraße 59
44263 Dortmund

Tel.: 0231/94 11 94-0
Fax: 0231/94 11 94-94

eMail: louis@oplaender.de
http://www.oplaender.de

Nach dem Vorentwurf fertigt die Entwurfsverfasserin/der Entwurfsverfasser dann detaillierte Pläne im Maßstab 1:100, erstellt alle für den Bauantrag notwendigen Bauvorlagen und legt diese der Bauaufsichtsbehörde zur Genehmigung vor.

Im Anschluss beginnt sie/er mit der Ausführungsplanung (M = 1:50). Diese bildet die Grundlage für die Baumassenberechnung und die Leistungsbeschreibungen. Aufgrund der Leistungsverzeichnisse erstellen die einzelnen Firmen für die jeweiligen Gewerke Kostenangebote. Anschließend müssen die Aufträge an die Firmen Ihrer Wahl vergeben werden. Zusätzlich erstellt die Entwurfsverfasserin/der Entwurfsverfasser einen Terminplan und weist die Handwerker vor Ort ein. Sie/Er überwacht die Bauausführung und fertigt ein Abnahmeprotokoll. Hierin werden eventuell vorhandene Mängel festgehalten und Nachbesserungsfristen vereinbart.
Parallel zum Baugeschehen sind Teil- und Schlussrechnungen zu prüfen, die Gewährleistungsfristen entsprechend den Abnahmen festzulegen und die Zahlungen durch die Auftraggeberin/den Auftraggeber zu veranlassen.

9.5 Die Bank

Zur Finanzierung Ihrer Immobilie benötigen Sie in der Regel neben dem Eigenkapital und Ihren Eigenleistungen Fremdkapital. Entweder Sie verfügen über einen zuteilungsfähigen Bausparvertrag oder aber Sie nehmen einen Kredit bei der Bank auf. Unter Umständen beteiligt sich auch das Land NRW durch Bereitstellung zinsgünstiger Darlehen an der Finanzierung (siehe auch Punkt 10).

9.6 Die Notarin/Der Notar

Der Kaufvertrag muss vor einer Notarin/einem Notar geschlossen werden. Diese/r erklärt dem Käufer die Eintragungen im Grundbuch. Diese beinhalten die Eigentumsverhältnisse, Grunddienstbarkeiten und Grundschulden.

Durch eine sogenannte Auflassungsvormerkung im Grundbuch wird das Grundstück für den Käufer reserviert.

9.7 Die Handwerkerin/Der Handwerker (Was ist die VOB?)

Bei den Bauverträgen mit den Handwerkerinnen/Handwerkern kann man die Verdingungsverordnung für Bauleistungen (VOB) zugrunde legen. Legt man die VOB nicht zugrunde, so gelten die Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB). Die Gewährleistungsfrist dauert nach VOB zwei Jahre, nach BGB fünf Jahre. Für die Bauherrin/den Bauherrn günstiger ist die Regelung nach BGB, da sich Bauschäden oft erst nach Jahren zeigen.

9.8 Schwarzarbeit

Wer Schwarzarbeiterinnen/Schwarzarbeiter beschäftigt, macht sich strafbar und hat keinerlei Gewährleistungsansprüche. Alle Fragen zum Thema Schwarzarbeit beantwortet die zuständige Handwerkskammer.

9.9 Helferversicherung für Häuslebauerinnen/Häuslebauer

Wer beim Bau seines Eigenheimes Helferinnen/Helfer anstellt, ob Freunde, Nachbarn, Verwandte oder Kollegen, muss diese bei der BG Bau (Berufsgenossenschaft der Bauwirtschaft) anmelden. Die BG Bau ist der gesetzliche Unfallversicherungsträger für private Baumaßnahmen.

Weitere Informationen erhalten Sie über die E-Mail-Adresse Info@bgbau.de oder die Internetadresse www.bgbau.de.

9.10 Das Finanzamt

Neben der staatlichen Förderung von Baumaßnahmen vereinnahmt das Finanzamt auch die durch den Erwerb des Hauses zu zahlende Grunderwerbssteuer.

10. Öffentliche Förderung

10.1 Staatliche Förderung

Haushalte mit Kindern unter 18 Jahren oder einer schwerbehinderten Person können unter bestimmten Voraussetzungen zinsgünstige Baudarlehen des Landes NRW erhalten. Detaillierte Auskünfte zu den Fördervoraussetzungen sind beim Amt für Wohnungswesen erhältlich, das auch für persönliche Beratungsgespräche gern zur Verfügung steht. Im Internet können zudem Informationen über die Seiten

- des Amtes für Wohnungswesen www.wohnungswesen.dortmund.de,
- des Ministeriums für Bauen und Verkehr des Landes NRW www.mbv.nrw.de und
- der Wohnungsbauförderungsanstalt des Landes NRW www.nrwbank.de abgerufen werden.

Über die letztgenannte Internetseite sind übrigens auch die entsprechenden Antragsformulare erhältlich. Außerdem ist es möglich, mithilfe des dort installierten Förderberaters eine erste Einschätzung der Fördermöglichkeiten selbst vorzunehmen.

Die Kreditanstalt für Wiederaufbau vergibt ebenfalls unter bestimmten Voraussetzungen günstige Kredite für Familien und energieeffizientes Bauen. Alle Haus- und Geschäftsbanken halten diesbezüglich weitere Informationen für Sie bereit.

Weitere spezielle Förderprogramme:
- Förderprogramm „Nutzung erneuerbarer Energien“ (www.bafa.de, Tel. 06196/908-625)
- „Programm für Rationelle Energieverwendung, regenerative Energien und Energiesparen – progres.NRW“ (www.progres.nrw.de, Tel. 0180/3100110).
- Förderprogramm für Haus- und Hofbegrünungsmaßnahmen/Fassadengestaltungen in Stadterneuerungsgebieten (siehe auch Punkt 4.3.3). Informationen erhalten Sie über das Stadtplanungs- und Bauordnungsamt (Geschäftsbereich Stadterneuerung, eweisse@stadtdo.de).
- Richtlinien BestandsInvest 2006, nach denen z. B. die Herstellung von Barrierefreiheit in bestehenden Wohngebäuden gefördert werden kann (www.wohnungsamt.dortmund.de unter der Rubrik Wohnraumförderung, Förderung im Bestand)

10.2 Förderung der Stadt Dortmund

Die Stadt Dortmund gewährt zurzeit den Käuferinnen/Käufern städtischer Eigenheimgrundstücke unter bestimmten Voraussetzungen ein zinsloses Darlehen. Ein Darlehen kommt in Betracht, wenn in Ihrem Haushalt Kinder unter 18 Jahren leben und die Einkommensgrenze des § 9 Wohnraumförderungsgesetz nicht überschritten wird. Weitere Informationen hierzu erhalten Sie unter der Internetadresse www.liegenschaftsamt.dortmund.de (siehe dort „Bauherrenbroschüre“) oder beim Amt für Wohnungswesen, Südwall 2–4.

Rathaus am Friedensplatz

10.3 Baugemeinschaften

Sie wünschen sich, mit Freunden, Bekannten oder Kollegen nachbarschaftlich zu wohnen – und haben Interesse an der Bildung einer privaten Baugemeinschaft. Das Service-Team „... anders wohnen – anders leben ...“ des Amtes für Wohnungswesen begleitet Sie von der ersten Idee bis zur Realisierung und unterstützt Sie z. B. bei der Suche nach einem geeigneten städtischen Grundstück oder auch nach anderen Bauinteressierten.

11. Wichtige Anlaufstellen

11.1 Dienstleistungszentrum Planen und Bauen

Im Dienstleistungszentrum Planen und Bauen im Eingangsbereich des Stadtplanungs- und Bauordnungsamtes (Burgwall 14, Raum 02) erhalten Sie viele Informationen und Hilfestellungen zur Verwirklichung Ihres Bauvorhabens.
Die folgenden Bereiche helfen Ihnen gerne weiter:

Bauen und Wohnen in Dortmund – Beratung für Bauwillige
Hier erhalten Sie eine umfassende neutrale Beratung in allen Fragen „rund ums Bauen und Wohnen". Darüber hinaus geben wir Hilfestellung zum Baugenehmigungsverfahren und erläutern Ihnen Bebauungspläne im Rahmen der öffentlichen Auslegung.

Tel.: 0231/50-29878 u. 0231/50-29877

Eingangsstelle, Bautätigkeitsstatistik
In der Eingangsstelle geben Sie Ihren Bauantrag ab. Dort wird die Akte angelegt und zur weiteren Bearbeitung an die Bauaufsicht weitergeleitet.

Tel.: 0231/50-23879 u. 0231/50-23870

Katasterauskunft und Flurkarten
Bei den Kollegen des Vermessungs- und Katasteramtes werden Ihnen Auszüge aus der Flurkarte gefertigt und ausgehändigt (kostenpflichtig). Fragen zur Gebäudeeinmessung und zu Hausnummernangelegenheiten werden beantwortet.

Tel.: 0231/50-24917

Bauaktenarchiv
Die Stadt Dortmund archiviert zu öffentlich-rechtlichen Zwecken „Bauakten" (Baugenehmigungsakten über durchgeführte Bauvorhaben) im Bauaktenarchiv. In diese Akten kann unter bestimmten Voraussetzungen (z. B. Eigentumsnachweis) kostenpflichtig Akteneinsicht gewährt werden und es können kostenpflichtig Kopien zu diesen Akten angefertigt werden (nach den aktuellen Gebührensätzen der Verwaltungsgebührensatzung nebst Gebührentarif der Stadt Dortmund). Die Einsicht in Archivakten ist nur nach vorheriger Terminabsprache möglich.

Tel.: 0231/50-22527

11.2 Wo kann ich Grundstückspreise und Bodenrichtwerte erfahren?

In der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte der Stadt Dortmund können Bodenrichtwerte erfragt und Gutachten über den Verkehrswert von bebauten und unbebauten Grundstücken in Auftrag gegeben werden. Im Internet können Sie unter der Internetadresse www.boris.nrw.de den Bodenrichtwert für das Grundstück einsehen.

11.3 Wie komme ich an eine Entwurfsverfasserin/einen Entwurfsverfasser?

Die Namen der einzelnen Architektinnen und Architekten, der Bauingenieurinnen und Bauingenieure können Sie bei der Ingenieur- und bei der Architektenkammer erfragen. Wir empfehlen, sich Referenzobjekte von der Entwurfsverfasserin oder dem Entwurfsverfasser benennen zu lassen.

11.4 Wer ist für die Erschließung zuständig?

Die Fragen zur Erschließung Ihres Grundstückes werden beispielsweise durch das Tiefbauamt, durch die Dortmunder Energie- und Wasserversorgung GmbH (DEW21) für Strom, Gas, Wasser und durch die Entsorgung Dortmund GmbH (EDG) für die Hausmüllentsorgung beantwortet.

11.5 Wo bekomme ich einen Lageplan?

Den für Ihren Bauantrag benötigten Lageplan können Sie über eine Öffentlich bestellte Vermessungsingenieurin/einen Öffentlich bestellten Vermessungsingenieur oder über das Katasteramt der Stadt Dortmund bekommen.

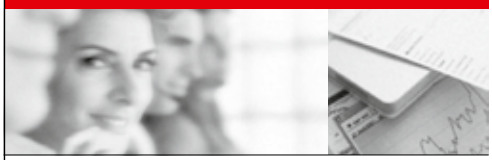
11. Wichtige Anlaufstellen

11.6 Wo bekomme ich Katasterauszüge?

Auszüge aus dem Kataster bekommen Sie beim Vermessungs- und Katasteramt der Stadt, Märkische Straße 24–26 oder im Dienstleistungszentrum Planen und Bauen (siehe Punkt 11.1).

11.7 Muss ich das Umweltamt fragen?

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahren wird das Umweltamt unter bestimmten Voraussetzungen beteiligt, z. B. beim Baum- und Gewässerschutz, bei Methangas- oder Altlastenverdacht. Selbstverständlich können Sie sich im Vorfeld über alle Möglichkeiten des umweltverträglichen Bauens und der Fördermöglichkeiten für einzelne Maßnahmen informieren. Über das Umwelttelefon können Sie ebenfalls alle Information bekommen. Die Telefon-Nr. lautet: 50-25422. Außerdem gibt es eine Baumschutz-Hotline unter der Ruf-Nr. 50-27600.



Schnell Personal finden

Wir bietet Ihnen u.a.:
- kostenlose Vermittlung
- Auswahl geeigneter Bewerber
- kompetente Beratung

Arbeitgeberservice Dortmund

Agentur für Arbeit Dortmund
Tel.: 01801/66 44 66* • Fax: 0231/842-2851
JobCenterARGE Dortmund
0231/880 836 36 • Fax: 0231/880 836 34

Bundesagentur für Arbeit
Agentur für Arbeit Dortmund

JobCenterARGE Dortmund

* 3,9 Cent je Minute aus dem Festnetz der Deutschen Telekom. Bei Anrufen aus Mobilfunknetzen gelten davon abweichende Preise.

11.8 Wer ist bei Kampfmittelfunden zu benachrichtigen?

Sollten bei der Durchführung der Bauarbeiten Kampfmittel gefunden werden, sind die Arbeiten sofort einzustellen. Die Kampfmittel dürfen nicht bewegt oder berührt werden. Verständigen Sie umgehend das Ordnungsamt der Stadt Dortmund, Olpe 1, 44122 Dortmund; Telefon: 50-22978 oder 50-25955. Wenn dort niemand zu erreichen ist, wenden Sie sich an die örtliche Polizeidienststelle. Von diesen Stellen werden die erforderlichen Sicherungs- und Absperrmaßnahmen eingeleitet und der Kampfmittelbeseitigungsdienst verständigt.

11.9 Wer ist bei durch den Bergbau belasteten Flächen Ansprechpartner?

Die Bezirksregierung Arnsberg, Abt „Bergbau- und Energie in NRW“ wird Ihnen hier beratend zur Seite stehen (siehe Punkt 12 – Anschriften).

11.10 Wasser- und Stromversorgung

Die Wasser- und Stromversorgung wird von der Dortmunder Energie und Wasserversorgung GmbH (DEW21) sichergestellt.

11.11 Abfallbeseitigung

Für die Abfall-Entsorgung ist in der Stadt Dortmund die Entsorgung Dortmund GmbH (EDG) zuständig. Die Beschäftigten der EDG werden Ihre Fragen beantworten.

12. Wichtige Anschriften

12.1 Städtische Anlaufstellen

Stadt Dortmund
Stadtplanungs- und Bauordnungsamt
Burgwall 14, 44122 Dortmund
Tel.: 0231/50-0 (über das Call-Center)
Fax: 0231/50-23876
www.stadtplanungsamt.dortmund.de

Stadt Dortmund
Umweltamt der Stadt Dortmund
Brückstraße 45, 44122 Dortmund
Tel.: 0231/50-0 (über das Call-Center)
Fax: 0231/50-25788
www.umweltamt.dortmund.de

Stadt Dortmund
Vermessungs- und Katasteramt
Märkische Straße 24–26, 44122 Dortmund
Tel.: 0231/50-0 (über das Call-Center)
Fax: 0231/50-23784
www.vermessung.dortmund.de

Stadt Dortmund
Amt für Wohnungswesen
Südwall 2–4, 44122 Dortmund
Tel.: 0231/50-0 (über das Call-Center)
Fax: 0231/50-23948
www.wohnungswesen.dortmund.de

Stadt Dortmund
Amt für Wohnungswesen
Service Team „anders wohnen – anders leben“
Südwall 2-4, 44137 Dortmund
Tel.: 0231/50-23921, 0231/50-23925
Fax: 0231/50-23948
www.wohnungswesen.dortmund.de

Stadt Dortmund
Amt für Liegenschaften - Immobilienentwicklung
Ostwall 60, 44122 Dortmund
Tel.: 0231/50-0 (über das Call-Center)
Fax: 0231/50-22234
www.liegenschaftsamt.dortmund.de

Stadt Dortmund
Ordnungsamt
Olpe 1, 44122 Dortmund
Tel.: 0231/50-0 (über das Call-Center)
Fax: 0231/50-23005
www.ordnungsamt.dortmund.de

Stadt Dortmund
Tiefbauamt
Königswall 14, 44122 Dortmund
Tel.: 0231/50-0 (über das Call-Center)
Fax: 0231/50-24107
www.tiefbauamt.dortmund.de

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Dortmund
Märkische Straße 24–26, 44141 Dortmund
Tel.: 0231/50-23859
Fax: 0231/50-26658
www.gutachterausschuss.nrw.de

Stadt Dortmund
Familien-Projekt
Märkische Straße 24-26, 44141 Dortmund
Familien-Hotline 0231/50-13131
Fax: 0231/50-29888
www.familie.dortmund.de

(Hinweis: Familienbüros befinden sich in allen Stadtteilen)

12.2 Sonstige Anlaufstellen

Allgemeiner Behindertenverband in Deutschland e. V. (ABiD e. V.)
Friedrichstraße 95, 10117 Berlin
Tel.: 030/27593429, Fax: 030/27593430
www.abid-ev.de

Amtsgericht Dortmund
Grundbuchamt
Gerichtsstraße 22, 44135 Dortmund
Tel.: 0231/926-0, Fax: 0231/926-23090
www.ag-dortmund.nrw.de

Architektenkammer Nordrhein-Westfalen
Zollhof 1, 40221 Düsseldorf
Tel.: 0211/4967-0, Fax: 0211/4967-99
www.aknw.de

Berufsgenossenschaft der Bauwirtschaft
Geschäftsstelle Dortmund
Kronprinzenstraße 62–66, 44135 Dortmund
Tel.: 0231/5431-0, Fax: 0231/5431-1403
www.bgbau.de

Bezirksregierung Arnsberg
Abt. „Bergbau und Energie in NRW“
Goebenstraße 25, 44135 Dortmund
Tel.: 0231/5410-0, Fax: 0231/5410-3624
www.bezreg-arnsberg.nrw.de

Bundesarbeitsgemeinschaft (BAG) SELBSTHILFE e. V.
Kirchfeldstraße 149, 40215 Düsseldorf
Tel.: 0211/31006-0, Fax: 0211/31006-48
www.bag-selbsthilfe.de

12. Wichtige Anschriften

Deutsche Telekom
Bauherren-Beratungsbüro Dortmund
Schützenstraße 90–92, 44147 Dortmund
Tel.: 0231/1663480
www.telekom.de/bauherren

Dortmunder Energie- und Wasserversorgung GmbH (DEW21)
Ostwall 51, 44135 Dortmund
Tel.: 0231/544-0, Fax: 0231/544-1130
www.dew21.de

DOKOM21 Kundenberatung
Stockholmer Allee 24, 44269 Dortmund
Tel.: 0800/930-1050, Fax: 0231/930-1054
www.dokom21.de

Entsorgung Dortmund GMBH (EDG)
Sunderweg 98 , 44147 Dortmund
Tel.: 0231/9111-0, Fax: 0231/9111-150
www.entsorgung-dortmund.de

Handwerkskammer Dortmund
Reinoldistraße 7-9, 44135 Dortmund
Tel.: 0231/5493-0, Fax: 0231/5493-116
www.hwk-do.de

Industrie- und Handelskammer Dortmund
Sachverständige für Mängel am Bau
Schlichtungsstelle
Märkische Straße 120, 44141 Dortmund
Tel.: 0231/5417-0, Fax: 0231/5417-109
www.dortmund.ihk.de

Ingenieurkammer-Bau Nordrhein-Westfalen
Carlsplatz 21, 40213 Düsseldorf
Tel.: 0211/13067-0, Fax: 0211/13067-150
www.ikbaunrw.de

Kreditanstalt für Wiederaufbau
Beratungszentrum Bonn
Ludwig-Erhard-Platz 1, 53173 Bonn
Tel.: 0228/831-8003, Fax: 0228/831-7148
www.kfw.de

Ministerium für Bauen und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen
Jürgensplatz 1, 40219 Düsseldorf
Tel.: 0211/3843-0, Fax: 0211/3843-9110
www.mbv.nrw.de

Verwaltungsgericht Gelsenkirchen
Bahnhofsvorplatz 3, 45801 Gelsenkirchen
Tel.: 0209/1701-0, Fax: 0209/1701-124
www.justiz.nrw.de

13. Der Bebauungsplan

Mit einem Bebauungsplan regelt die Stadt Dortmund die Bebauungsmöglichkeiten in einem bestimmten Gebiet. Die Festsetzungen sind verbindlich und bieten Ihnen für Ihr Grundstück, aber auch über zukünftige Entwicklungen in der Nachbarschaft eine Planungssicherheit.

In dem Bebauungsplan wird in der Regel festgelegt, wie viel Fläche eines Grundstücks überbaut werden darf, wie die Gebäudestellung ist, welche Dachformen zulässig sind und vieles mehr. Der Bebauungsplan kann außerdem vorgeben, welche Flächen eines Baugebietes für öffentliche Belange genutzt werden müssen, also zum Beispiel für Sport- und Spielanlagen, für Fußgängerbereiche, Stellplätze oder Parkanlagen. Er kann festlegen, wie Versorgungsanlagen und -leitungen geführt werden sollen, wo Wald oder beispielsweise landwirtschaftlich genutzte Flächen erhalten werden sollen.
Meist gibt es in den Bebauungsplänen einen zeichnerischen und einen textlichen Teil. Der Text enthält neben den Festsetzungen auch Hinweise, die für die Bebauung der Grundstücke wichtig sind (z. B. Bergbaueinwirkungen, Methangas etc.).

Überblick zu den wichtigsten Festsetzungen zur Bebaubarkeit von Grundstücken (Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Dachformen):

Auszug aus einem Bebauungsplan (Beispiel)

13. Der Bebauungsplan

Nutzungsart	WA	Geschossigkeit	II
Überbaubare Grundstücksfläche	0,4	Geschossfläche	(0,5)
Bauweise	E	Dachform	DF
Dachneigung	25–30 Grad	Firsthöhe	FH 8.00 m

Nutzungsart WA = Allgemeines Wohngebiet

Geschossigkeit (Zahl der Vollgeschosse)

I = eingeschossig II = max. zweigeschossig

(II) = zwingend zweigeschossig (III) = zwingend dreigeschossig

Überbaubare Grundstücksfläche (Grundflächenzahl) 0,4 = max. 40 % des Grundstückes dürfen überbaut werden.

Beispiel: ein 400 m² großes Grundstück darf mit max. 160 m² überbaut werden; zusätzlich sind die vorgesehenen Baufelder zu beachten!

Innenstadt West

Geschossfläche (max. Geschossfläche aller Vollgeschosse je m² Grundstücksfläche)
0,5 = die Geschossfläche darf max. 50 % der Grundstücksfläche betragen
0,8 = die Geschossfläche darf max. 80 % der Grundstücksfläche betragen
1,0 = die Geschossfläche darf max. 100 % der Grundstücksfläche betragen

Beispiel: ein 400 m² großes Grundstück darf je nach Festsetzung max. 200 m² (bei 0,5), max. 320 m2 (bei 0,8) oder max. 400 m² (bei 1,0) Geschossfläche haben.

E = Einzelhäuser D = Doppelhäuser H = Hausgruppen

g = geschlossene Bauweise o = offene Bauweise

Dachform
DF = alle Dachformen außer Flachdach
SD = Satteldach
ZD = Zeltdach
PD = Pultdach

Dachneigung
z. B. zwischen 25 und 30 Grad

Firsthöhe
FH 8,00 m = max. Höhe des Dachfirstes, z. B. 8,00 m über Geländeoberkante

Ein Bebauungsplan kann auch textliche Festsetzungen enthalten. Einige sind hier beispielhaft aufgezählt.

- Die Festsetzung lautet: Die Länge der Einzelbaukörper oder Hausgruppen darf 50 m nicht überschreiten.
- Flächen für Garagen und Stellplätze sind nur in der überbaubaren Fläche oder in den dafür festgesetzten Flächen für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung Garage/Stellplatz zulässig.

Stadtkrone Ost

Umgang mit Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft:

◇3◇ Sicherung der Grünlandbrache

Die mit der Ziffer 3 festgesetzte Grünlandbrache ist zu sichern, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die einschürige Grünlandbrache ist im Spätsommer zu mähen, wobei das Schnittgut zur Aushagerung des Standortes abzufahren ist. Die vorhandenen Auengehölze innerhalb der Böschung und die Feld-Rosensträucher innerhalb der Wiese sind dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen.

Dieser Leitfaden enthält nur die wesentlichen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Dachform. Beispielhaft wurden einige textliche Festsetzungen dargestellt. Darüber hinaus enthalten Bebauungspläne häufig zusätzliche Festsetzungen wie z. B. gestalterische Details für Fassaden und Dächer oder Anordnung der Garagen.

Sollten Sie weitere Informationen zu Bebauungsplänen und laufenden Bebauungsplan-Verfahren wünschen, können Sie diese im Stadtplanungs- und Bauordnungsamt einsehen.

14. Glossar

Erläuterung einiger Fachbegriffe

Abstandflächen
Abstandflächen sind die Flächen, die von oberirdischen Gebäuden freizuhalten sind, wenn die Gebäude nicht unmittelbar aneinander gebaut werden. Die Abstandflächen dienen in erster Linie der Sicherheit der Gebäude, um die Ausbreitung von Bränden zu verhindern. Darüber hinaus dienen sie aber auch der ausreichenden Belichtung, um damit gesunde Wohnverhältnisse sicherzustellen und das soziale Miteinander zu gewährleisten. Die Berechnung der Abstandflächen erfolgt nach den Vorschriften des § 6 BauO NRW; grundsätzlich sind die notwendigen Abstandflächen auf dem eigenen Grundstück unterzubringen.

Abbruch
Der Abbruch baulicher Anlagen ist deren teilweise oder vollständige Beseitigung.

Abgrabung
Unter einer Abgrabung versteht man eine künstliche Bodenvertiefung.

Abweichung
Soll einer Regelung der Bauordnung nicht entsprochen werden, so bedarf dies der Genehmigung durch die Bauaufsicht. Eine solche Abweichung ist jedoch nur dann möglich, wenn das Schutzziel der nicht eingehaltenen Bestimmung auf andere Weise erreicht wird.

Altlasten
Altlasten sind schädliche Bodenveränderungen, die gesundheitliche Schäden zur Folge haben können. Altlasten werden durch bestimmte betriebliche Nutzungen wie z. B. Tankstellen verursacht.

Angrenzer
Bei Angrenzern handelt es sich um Nachbarn im engeren Sinne. Hierzu zählen die Eigentümerinnen und Eigentümer der angrenzenden Grundstücke (daher die Bezeichnung). Angrenzer genießen weitgehende Nachbarschutzrechte, was besonders dann Relevanz erhält, wenn die Bauaufsicht eine Befreiung gewährt. In diesem Fall werden, sofern nachbarrechtliche Interessen berührt sein könnten, die Angrenzer in der Regel angehört.

Aufenthaltsräume
Räume, die dazu bestimmt sind, dass sich in ihnen ständig Menschen aufhalten, werden als Aufenthaltsräume bezeichnet. Aufenthaltsräume sind z. B. Küchen, Wohn-, Kinder-, Schlaf- und Arbeitszimmer. Keine Aufenthaltsräume sind Bäder und Abstellräume. An Aufenthaltsräume werden konkrete Anforderungen gestellt, so dass keine gesundheitlichen Beeinträchtigungen eintreten können. Diese Anforderungen sind eine Mindesthöhe der Räume, Fenster, die mindestens 1/8 der Grundflächen aufweisen und ausreichende Rettungswege – besonders wichtig bei Aufenthaltsräumen im Keller- oder Dachgeschoss.

Aufschüttung
Unter einer Aufschüttung versteht man eine künstliche Bodenerhöhung. Nichtselbstständige Aufschüttungen sind genehmigungspflichtig.

Außenbereich
Als Außenbereich werden Gebiete bezeichnet, die außerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes, eines Vorhaben- und Erschließungsplanes und außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile liegen.

Ausnahmen
Ausnahmen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes sind im Bebauungsplan ausdrücklich formuliert.

Baugrenze (_ _ . _ _ .)
Baugrenzen weisen die bebaubare Fläche eines Grundstückes aus. Das Gebäude muss innerhalb dieser Linien errichtet werden; kann somit sowohl auf als auch von dieser abgerückt ausgeführt werden.

Baulinie (_ . . _ . . _)
Hier muss das Gebäude auf dieser Linie errichtet werden. Diese Festsetzungsart wird häufig in innerstädtischen Lagen gewählt

zwecks Einhaltung einer durchlaufenden Gebäudefront oder anderer städtebaulichen Gestaltungsabsichten.

Baubeginn
Mit der Anzeige des Ausführungsbeginns genehmigungspflichtiger oder von der Genehmigung freigestellter Bauvorhaben bei der Baubehörde erklärt die Bauherrin/der Bauherr den Baubeginn.

Baubeschreibung
Darunter versteht man die Beschreibung eines Bauvorhabens als Ergänzung zum Lageplan und den Bauzeichnungen. Die Baubeschreibung muss einem Bauantrag für Bauvorhaben oder bauliche Anlagen grundsätzlich beigefügt werden.

Bauaufsicht
Die Bauaufsicht des Stadtplanungs- und Bauordnungsamtes der Stadt Dortmund begleitet die Genehmigungsverfahren von der Antragsstellung bis zur abschließenden Fertigstellung.

Baugenehmigung
Die Baugenehmigung ist die positive Entscheidung der Bauaufsichtsbehörde über den Bauantrag. Sie erklärt den Antragsgegenstand mit Blick auf das zu prüfende öffentliche Recht als unbedenklich und gestattet die Durchführung des Vorhabens.

Baulast
Eine Baulast ist eine öffentlich-rechtliche Verpflichtung zugunsten eines weiteren Grundstücks, die die Eigentümerin/der Eigentümer des belasteten Grundstücks eingegangen ist. Oftmals handelt es sich dabei um ein Wegerecht (= Erschließungsbaulast, z. B. beim Hinterlieger) oder die Übernahme von Abstandflächen auf das dem Baugrundstück benachbarte Grundstück (§ 7 Landesbauordnung NRW). Der Nachweis von Stellplätzen für das Baugrundstück kann ebenfalls durch Eintragung einer Baulast geregelt werden.

Bauüberwachung
Die Bauüberwachung dient vorrangig der Gefahrenabwehr. Dazu gehört nicht nur die Kontrolle der Einhaltung der Festsetzungen, die sich aus dem Bebauungsplan und den Auflagen der Baugenehmigung ergeben, sondern sehr wesentlich ist auch die stichprobenhafte Überwachung von Baustoffen, Bauteilen und Bauarten. Nicht alle Baustoffe und Bauarten haben eine allgemeine Zulassung. Geregelt wird die Bauüberwachung in der Landesbauordnung NRW.

Bauvorlagen
Bauvorlagen sind die bei der Bauaufsichtsbehörde einzureichenden Unterlagen, die für die Beurteilung eines Vorhabens erforderlich sind, insbesondere:

- Antragsformular,
- Lageplan im Maßstab 1:500 oder 1:1000 mit Abstandflächenberechnung,
- Bauzeichnungen (Grundrisse, Ansichten, Schnitte),
- Baubeschreibung,
- Berechnungen nach DIN 277 Teil 1 und Angaben zur Kostenermittlung,
- Baustatistik-Bogen (amtliches Formular).

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

Bauzustandsbesichtigung
Die Bauzustandsbesichtung erfolgt stichprobenhaft als begleitende Kontrolle zur Fertigstellung des Rohbaues sowie zur abschließenden Fertigstellung des Vorhabens. Zweck der Regelung ist allein die Vermeidung von Gefahren für die öffentliche Sicherheit und Ordnung und sie ist von der zivilrechtlichen Abnahme nach der VOB bzw. nach dem BGB mit den damit verbundenen zivilrechtlichen Folgen streng zu unterscheiden

Befreiung
Im Unterschied zu Abweichungen (§ 73 BauO NRW) handelt es sich bei Befreiungen um Ausnahmeregelungen im Zusammenhang mit bestehenden Festsetzungen, wenn ein Bebauungsplan besteht. Die Befreiung wird von der Gemeinde erteilt. Sie ist nur dann möglich, wenn die Grundzüge der Planung dadurch nicht negativ berührt

Wohnprojekt „WohnreWIR" Innenstadt-West

werden. Wird im Zusammenhang mit der Verwirklichung eines Bauvorhabens eine Befreiung von den Festsetzungen eines Bebauungsplanes erforderlich, so kann dieses nicht mehr als Freistellungsverfahren nach § 67 BauO NRW behandelt werden.

Denkmal
Ein Denkmal zeichnet sich immer dadurch aus, dass es bedeutend ist. Seine Bedeutung liegt entweder in seiner herausragenden architektonischen Gestaltung, seiner besonderen städtebaulichen Lage oder ganz allgemein in seinem geschichtlichen Wert.

Energieausweis
Der Energieausweis, früher auch Energiebedarfsausweis oder Energiepass genannt, informiert Eigentümer, Käufer oder Mieter über die Energieeffizienz eines Gebäudes. Bereits seit 2002 muss für jeden Neubau ein Energieausweis ausstellt werden, der der Bauaufsichtsbehörde auf Verlangen vorzulegen ist. Ab 2008 gilt eine ähnliche Pflicht zur Ausstellung eines Energieausweises mit Modernisierungsempfehlungen auch für Bestandsgebäude, jedoch nur dann, wenn das Gebäude verkauft oder vermietet werden soll. Der Energieausweis ist Kauf- oder Mietinteressenten zugänglich zu machen und hat eine Gültigkeit von 10 Jahren. Der Ausweis soll lediglich einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden ermöglichen; der tatsächliche Energieverbrauch und die entsprechenden Energiekosten lassen sich jedoch nicht ableiten.

Entwurfsverfasserin/Entwurfsverfasser
Entwurfsverfasserin/Entwurfsverfasser können Architekteninnen/Architekten oder Ingenieurinnen/Ingenieure sein, sofern sie bauvorlageberechtigt sind.

Veränderungssperre
Ist ein Beschluss über die Aufstellung eines Bebauungsplanes gefasst, kann die Gemeinde zur Sicherung der Planung für den künftigen Planbereich eine Veränderungssperre mit dem Inhalt beschließen, dass bestimmte Vorhaben nicht vorgenommen werden dürfen.

15. Abkürzungsverzeichnis

BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BauO NRW	Landesbauordnung Nordrhein-Westfalen
BauPrüfVO	Bauprüfverordnung
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch
DIN	Deutsches Institut für Normung, bezeichnet zugleich die von diesem Institut erlassenen Normen (z. B. DIN 4102 – Brandverhalten von Baustoffen und Bauteilen)
EnEG	Gesetz zur Einsparung von Energie in Gebäuden (Energieeinspargesetz)
EnEV	Energieeinsparverordnung
EnEV-UVO	Verordnung zur Umsetzung der Energieeinsparverordnung
HOAI	Honorarordnung für Architekten und Ingenieure
KFW-Förderbank	Kreditanstalt für Wiederaufbau
LG	Gesetz zur Sicherung des Naturhaushalts und zur Entwicklung der Landschaft (Landschaftsgesetz)
ÖbVI	Öffentlich bestellte Vermessungsingenieurin/öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
saSV	staatlich anerkannter Sachverständiger
VOB	Verdingungsordnung für Bauleistungen
WEG	Wohnungseigentumsgesetz

16. Weitere Informationsschriften

Folgende Informationsblätter des Stadtplanungs- und Bauordnungsamtes liegen im Dienstleistungszentrum Planen und Bauen aus oder können über www.stadtplanungsamt.dortmund.de heruntergeladen werden:

- Antrag auf Abgeschlossenheitsbescheinigung
- Bau einer Garage, eines Carports, Gartenhauses, Gewächshauses (untergeordnete Bauvorhaben – § 53 BauO NRW)
- Eintragung einer Baulast
- Information zur Kampfmittelfreiheit von Grundstücken
- Nutzungsänderung eines Gewerbebetriebes
- Was kostet ein Vorbescheid?
- Werbeanlagen
- Barrierefreiheit öffentlich zugänglicher Gebäude

Darüber hinaus gibt es auch zahlreiche Informationsschriften und Broschüren anderer Fachämter, die sowohl in dem jeweiligen Fachamt als auch im Dienstleistungszentrum Planen und Bauen für Sie bereitgehalten werden.

Meisterbetrieb

HARANT

- Ziegeleindeckungen
- Flachdacharbeiten
- Fassadenarbeiten
- Bauklempnerei

Bodelschwingher Straße 144
44357 Dortmund
E-Mail: info@harant-gmbh.de

Tel.: (02 31) 37 44 37
Fax: (02 31) 37 55 47
www.harant-gmbh.de

SieMatic-Küchen

Möbel Drees GmbH & Co. KG

Bodelschwingher Straße 125
44357 Dortmund-Bodelschwingh

Telefon 02 31/93 69 74-0, Telefax 02 31/93 69 74-29

Montag bis Freitag 10 Uhr bis 19 Uhr
Samstag 9.30 Uhr bis 16 Uhr

www.moebel-drees.de
info@moebel-drees.de

seit 1798
MÖBEL Drees

Der Estrichleger W. Winter

- Estriche
- Bodenbeläge
- Beschichtungen

Der Meister macht's!

Wilhelm Winter
Apolloweg 22 • 44287 Dortmund

Tel. 02 31/4 94 05 30 • Fax 9 41 49 59
Mobil 01 62/2 0279 14

E-Mail: w.winter@der-estrichleger.de
www.der-estrichleger.de

...die mit dem Indianer

Beste Referenz
Gartenbau·Landschaftsbau
Erdarbeiten
Planung·Ausführung

Grünpartner Kley GmbH + Co. KG
Martener Straße 435 · 44379 Dortmund (Marten)

Tel. 02 31/65 66 45 · Fax 02 31/65 63 41 · www.gruenpartnerkley.de

worauf Sie sich verlassen können

Tel. 0231-25 24 26

ARMIN
INGENBLEEK
Malerbetrieb GmbH

Brackeler Hellweg 74 · 44309 Dortmund
Fax 0231-25 44 03
e-mail ingenbleek@hpm-service.de

BFI

Ausführung sämtlicher Malerarbeiten
Wärmedämmung • Betonflächeninstandsetzung

Ingenieurbüro Grave
Statik und Baukonstruktion
Stahlbeton – Holz – Stahl

Thomas Rittig-Steffens

Inhaber
Mitglied der
Ingenieurkammer-Bau
Nordrhein-Westfalen

Rosemeyerstraße 10
44139 Dortmund
Telefon 02 31/721 34 35
Telefax 02 31/721 35 36
E-Mail detlef-grave@t-online.de

Abbruch 36
Agentur f. Arbeit 52
Altlastenerkundung und -bewertung 10, 14, 26
Arbeitgeberservice....52
Architekturbüros....6, 22, 30, 36
Asphaltbau 40
Baddesign....42
Bauberatung, -planung....22
Bauen – Modernisieren – Energiesparen....2
Baufinanzierung.... U 3
Baugrund und Grundwassergutachten....14, 26
Baumarkt....26
Baumaschinen u. Vermietung 4
Baumeister 36
BauMesse NRW 2
Baurecht/Stadtplanung....22
Baureinigung 48
Bauträger 4
Bauunternehmung.... U 2, 42
Bedachungen 42, 46, 62
Bodenbeläge und -beschichtungen....62
Dachdecker....42, 46, 62
Dämmstoffe....8
Das Bau-Taxi 42
Elektroinstallationen 48
Elektrotechnik....6, 42
Entsorgung....36
Erd- u. Kanalbau....42, 62
Estriche aller Art 62
Fachanwälte ....2, 32, 33, 63, U 4
Fachhandel für Isolierung und Fußbodenheizung....8
Fenster u. Türen....6
Fliesenlegemeisterbetrieb....42
Garten- und Landschaftsbau ...42, 62
Gartenmarkt....26
Gebäudereinigung.... 48
Gebäudesystemtechnik....6
Grundstücksbewertung 20, 21
Häuser u. Wohnungen....4
Haustüren u. Bauelemente....6
Hausverwaltung....26
Heizung/Sanitär 40, 42, 48
Holzbau 46
Holzfachhandel....12
Holzfußböden, Wandheizung 8
Holzhausbau.... 46
Immobilien .... U 2, 4, 26
Ingenieurbüros 6, 30, 36, 46, 62
Klima- und Kältetechnik.... 48
Küchen und Möbel 48, 62
Malerbetrieb....62
Markisen 12
Mietgeräte für Bau, Heim und Garten 40
Möbel/Innenausbau....8
Naturbaustoffe, Lehm und Kalk 8
Naturstein....10
Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure 18, 19
Ökologisches Bauen.... 46
Parkett – Türen – Terrassen 12
Projektentwicklung....6, 22
Rechtsanwälte und Notare ....2, 32, 33, 63, U 4
Regenerative Energienutzung 42
Ruhrsandstein....10
Sachverständigenbüro für Prüfstatik....30
Sachverständiger 46
Sanitär/Heizung 40, 42, 48
SAT/Klima/Telefon/Sicherheit 48
Schallschutz....36
Solartechnik.... 40
Sonnenschutz....12
Sparkasse .... U 3
Straßen- und Tiefbau 40
Tragwerksplanung 62
Treppenbau 8
Umweltberatung 6
Umzug.... 48
Vermessung....20, 21
Vermietung u. Verkauf....4
Wärmedämmung....62
Werkzeugvermietung und -service 40
Wohnen im Alter 30
U = Umschlagseite

FELDMANN
RECHTSANWÄLTE
Rechtsanwälte in Bürogemeinschaft:
Dr. Eva Feldmann
Tätigkeitsschwerpunkt
Bau- und Immobilienrecht
Sebastian Feldmann
Tätigkeitsschwerpunkte
Steuer- und Verkehrsrecht
Termine nach Vereinbarung
Wittbräucker Str. 421 • 44267 Dortmund • Parkplätze am Haus
Tel. 02 31/5 32 52 88 • Fax 5 32 52 90 • www.feldmann-rechtsanwaelte.de

VOGEL & ZAPP
Notar • Rechtsanwälte
RÜDIGER R. VOGEL
Rechtsanwalt und Notar
Fachanwalt für Familienrecht
CHRISTIAN ZAPP
Rechtsanwalt
Fachanwalt für Arbeitsrecht
Westenhellweg 68 • 44137 Dortmund • Telefax (02 31) 91 44 60-25 • Telefon (02 31) 91 44 60-0
E-Mail: kanzlei@vogel-zapp.de • Internet: www.vogel-zapp.de
P Kaufhof / Kath. Centrum
U/Ⓗ Kampstraße

17. Stichwortverzeichnis

A

Abbruchantrag 37
Abgeschlossenheitsprüfung 37
Ablehnung 29
Abnahme des Bauvorhabens 41
Abstandflächen 23
Altlasten 27
Antrag auf Freistellung 31
Anschriften 53
Anzeigeverfahren 35
Architektin/Architekt 38
Außenbereich 21

B

Bank 49
barrierefreies Bauen 24
Bauantrag 29
Baugemeinschaften 50
Bauingenieurin/Bauingenieur 38
Baulasten 24
Bauleiterin/Bauleiter 38
Baumschutz 15
Bauordnungsrecht 23
Bauplanungsrecht 21
Bauüberwachung 39
Bauvoranfrage 37
Bebauungsplan 55
Bergbaueinwirkungen 28
Brandschutz 23

D

Denkmalschutz 27
Dienstleistungszentrum Planen und Bauen 51

E

Energieeinsparverordnung 44
Energiesparendes Bauen 44
Energiesparhäuser 44
Energieausweis 60
Erneuerbare Energien 45
Erschließung 24
Entwurfsverfasserin/Entwurfsverfasser 38

F

Feinabsteckung 20
Finanzamt 49
Finanzierung 49
Fördergebiete 26
Förderung 50
Freistellungen 31

G

Gebäudeeinmessung 20
Genehmigung 29
Genehmigungsfreie Vorhaben 31
Gestaltungssatzungen 27
Grobabsteckung 20
Grundstücksteilung 23
Gutachterausschuss 15

H

Handwerkerin/Handwerker 49
Helferversicherung 49

I

Immobilienmaklerin/Immobilienmakler 47

K

Kampfmittel 27
Katasterauszüge 52
Kosten der Baugenehmigung 47
Kreditanstalt für Wiederaufbau 50

L

Lageplan 51

M

Methangas 27

N

Nachbarschutz 28
Notarin/Notar 49
Nutzungsänderung 35

R

Rechte und Pflichten der Bauherrin/des Bauherrn 38

S

Sachverständige 38
Sanierungsgebiete 27
Schallschutz 23
Schornsteinfegerbescheinigung 39
Schwarzarbeit 49
Stellplätze 23

T

Teilbaugenehmigung 35

U

Unbeplanter Innenbereich 21
Unternehmerin/Unternehmer 38
Unternehmerbescheinigungen 39

V

Verdingungsverordnung für Bauleistungen 49
Vereinfachtes Verfahren 34
Verfahren mit vollem Prüfumfang 35
Vermessung 20

W

Wärmeschutz 23
Wärmegesetz 45

Z

Zurückstellung 29
Zurückweisung 29

Sparkassen-Finanzgruppe

Zu wenig Platz? Wir helfen. Sparkassen-Baufinanzierung.

Top-Konditionen. Individuelle Lösungen. Faire Beratung.

Sparkasse Dortmund

Erfüllen Sie sich Ihren persönlichen Traum vom Wohnen! Egal ob Sie kaufen, bauen oder umbauen wollen: Zusammen mit unserem Partner LBS stehen wir Ihnen in allen Fragen kompetent zur Seite. Mehr Infos direkt im ImmobilienCenter, unter der Rufnummer 0231 183-22525, in Ihrer Geschäftsstelle oder unter www.sparkasse-dortmund.de. **Wenn's um Geld geht – Sparkasse.**

Bauen Sie auf uns.

SPIEKER & JAEGER Rechtsanwälte Partnerschaftsgesellschaft | Notare www.spieker-jaeger.de
Kronenburgallee 5, 44139 Dortmund, Telefon +49 . 231 . 9 58 58-0, E-Mail kontakt@spieker-jaeger.de.

SPIEKER & JAEGER