



# Vorwort des Landrates



## Liebe Mitbürgerinnen und Mitbürger!

„Willkommen im Kreis Borken“ - Schilder mit diesen freundlichen Worten stehen an allen Zufahrtsstraßen in den Kreis Borken. Und in der Tat: Nicht nur Gäste werden hier herzlich aufgenommen, sondern auch alle Bürgerinnen und Bürger, die sagen: „Im Kreis Borken fühle ich mich wohl, hier bleibe ich.“ Die Statistik belegt es eindeutig, immer mehr Menschen lassen sich im Kreis Borken nieder. Der Wohnungsbestand im Kreis Borken ist mit 12 Prozent in den letzten fünf Jahren doppelt so stark angestiegen wie im Landesdurchschnitt (6 Prozent). Rege Bautätigkeit kennzeich-

net somit die Situation in allen 17 Städten und Gemeinden des Kreises. Deutlich erkennbar ist das daran, dass in den kreisangehörigen Kommunen neue Baugebiete ausgewiesen werden. Trotz steigender Grundstücks- und Baukosten ist ganz offenkundig der Wunsch nach dem eigenen Haus oder der eigenen Wohnung ungebrochen. Mittlerweile lebt über die Hälfte der Bürgerinnen und Bürger des Kreises Borken im „Eigentum“. Im Landesdurchschnitt ist es etwa nur jeder Vierte.

Das Ein- oder Zweifamilienhaus gilt im Kreis Borken als die typische Wohnform. Überdurchschnittlich häufig wird es in unserem Raum erstellt. Für die angehenden Bauherren, selbstverständlich sind hier auch die Damen gemeint, stellt die Errichtung eines solchen Eigenheimes nahezu immer ein Lebenswerk dar. Daher sind sie in der Regel auch keine „Bauprofis“. Folglich ist es für sie nicht selten schwierig, sämtliche Vorbereitungen und Planungen ihres Bauvorhabens im erforderlichen Maße zu überblicken.

Aus diesem Grunde möchte der Kreis Borken allen interessierten Bauwilligen mit Rat und Tat zur Seite stehen. Der Kreis ist nämlich als untere Bauaufsichtsbehörde zuständig für die Baugenehmigungen in Gescher, Heek, Heiden, Isselburg,

Legden, Raesfeld, Reken, Rhede, Schöppingen, Stadtlohn, Südlohn, Velen und Vreden. Die Städte Ahaus, Bocholt, Borken und Gronau haben eine eigene Bauaufsicht und sind somit für die Baugenehmigungen selbst zuständig. Der Kreis ist für die vier Städte die obere Bauaufsichtsbehörde. Für diese Städte und den Kreis gelten natürlich die gleichen gesetzlichen Grundlagen. Unterstützen wollen wir die Bauwilligen ganz allgemein mit der vorliegenden Broschüre. Sie enthält insbesondere Informationen über Baugrundstücke, Bauplanung und Bauausführung sowie Finanzierung und Umweltschutz. In diesem Heft können aber aufgrund der vielen baurechtlichen Vorschriften nicht alle Einzelprobleme erläutert werden. Die Broschüre soll vielmehr als eine erste Orientierungshilfe dienen. Als Ansprechpartner für Ihre speziellen baurechtlichen Fragen stehen Ihnen daher selbstverständlich die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter des Fachbereiches Bauen und Wohnen des Kreises Borken gern zur Verfügung.

Viel Erfolg beim Bauen und alles Gute in Ihren neuen vier Wänden wünscht Ihnen

*Jerd Weismann*

## Branchenverzeichnis

**Liebe Leserinnen und Leser!** Hier finden Sie eine wertvolle Einkaufshilfe, einen Querschnitt leistungsfähiger Betriebe aus Handel, Gewerbe und Industrie, alphabetisch geordnet. Alle diese Betriebe haben die kostenlose Verteilung Ihrer Broschüre ermöglicht.

Abbrucharbeiten . . . . .	62	Heizung – Sanitär – Klima . . . . .	68	Parketttechnik . . . . .	44
Akustikbeschichtung . . . . .	37	Heizung – Sanitär . . . . .	50, 64	Planen + Bauen . . . . .	48
Architekt . . . . .	16, 26, 66	Hoch- und Stahlbetonbau . . . . .	U3	Regenwasser . . . . .	20
Baggerarbeiten . . . . .	30	Holz + Ausbaustoffe . . . . .	46, 48, 60, U3	Reinigungs-Service . . . . .	60
Baulemente . . . . .	46	Holz- und Kunststofffenster . . . . .	40	Rolläden – Markisen . . . . .	46
Baugeschäft . . . . .	6	Holzbau . . . . .	U3	Sanitär – Heizung – Großhandel . . . . .	U4
Baukeramik . . . . .	30	Holztreppe . . . . .	48	Sanitär – Heizung – Solar . . . . .	68
Baumarkt – Heizung . . . . .	10	Industriebau . . . . .	37	Schlosserei . . . . .	62
Bauschlosserei . . . . .	50	Ingenieurbüro . . . . .	16, 26, 66	Schlüsselfertiges Bauen + Rohbau . . . . .	28
Bauservice-Leistungen . . . . .	6	Innenausbau . . . . .	40, 46	Spedition . . . . .	28
Baustoffe – Fliesen . . . . .	46	Insektenschutz . . . . .	58	Stadtwerke . . . . .	66
Baustoffe . . . . .	28, 58, 60	Kachelöfen . . . . .	40	Stahl . . . . .	58
Bauträger . . . . .	26	Kaminbau . . . . .	46	Stahlhandel . . . . .	58
Bauunternehmen . . . . .	28, U3	Kamine . . . . .	40	Steincenter . . . . .	50
Bedachungen . . . . .	56	Kamintechnik . . . . .	U2	Tischlerei . . . . .	44, 46, 48
Dachdecker . . . . .	56	Klinker – Dachziegel . . . . .	30	Tore . . . . .	62
Elektro- und Klimatechnik . . . . .	68	Klinker . . . . .	30	Transporte . . . . .	30
Elektroinstallation . . . . .	64	Kreissparkasse . . . . .	4	Türen – Treppen . . . . .	40
Energieversorgung . . . . .	66	Küchen – Bäder . . . . .	10	Umweltschutz . . . . .	20
Erdbewegung + Abbruch . . . . .	30	Kunststofffenster + Innenausbau . . . . .	44	Wintergärten – Metallbau . . . . .	2
Erdbewegungen – Baggerarbeiten . . . . .	30	Malerarbeiten . . . . .	37	Wintergärten . . . . .	48, 62
Estrich – Teppiche . . . . .	44	Marmor . . . . .	50	Wohnungsgesellschaft . . . . .	U4
Estrichbau . . . . .	28	Metallbau . . . . .	50, 58	Zimmerei . . . . .	U3
Estriche . . . . .	30, 44	Metallverarbeitung . . . . .	62		
Fenster – Haustüren . . . . .	2, 46, 48	Montage + Handel . . . . .	46		
Fenster + Türen . . . . .	48	Parkett – Fußböden . . . . .	44		
Fenster . . . . .	40				
Fensterbau . . . . .	48				
Finanz- und Versicherungsmakler . . . . .	60				
Fliesen . . . . .	U2, 30				
Fliesen-Verlegung . . . . .	44				
Fußböden . . . . .	44				
Garten- und Landschaftsbau . . . . .	62				
Gartenbau . . . . .	62				
Grundstück + Immobilien . . . . .	28				
Haustechnik . . . . .	68				
Haustüren . . . . .	40				

**U=Umschlagseite**





**Kunststoff • Aluminium • Edelstahl**

**Fenster**

**Haustüren**

**Vordächer**

**Wintergärten**

**Markisen**

**AKAR** G  
B  
R

**Meisterbetrieb**

48683 Ahaus • Hessenweg 1 • Tel.: 025 61/96 20 88

Fax: 025 61/96 20 89 • Autotel: 01 71/8 90 79 52

# Einleitung

## Sehr geehrte Leserin! Sehr geehrter Leser!

Herr Landrat Wiesmann hat in seinem Vorwort zu dieser Broschüre bereits darauf hingewiesen, dass der Fachbereich Bauen und Wohnen sich dafür einsetzt, Ihre Anfragen und Anträge möglichst zügig zu bearbeiten. Diesem Ziel diene auch die im Jahre 1999 durchgeführte Geschäftsprozessanalyse, die mit einer Neuorganisation unseres Fachbereiches abgeschlossen wurde. Mit den eingeführten Teamstrukturen ist die frühere Trennung zwischen "Technik" und "Verwaltung" aufgehoben worden. Den Bauwilligen wird nunmehr für das Baugenehmigungsverfahren eine "Sachbearbeitung aus einer Hand" angeboten. Damit konnte der Kontakt zu den Bauwilligen, den Entwurfsverfassern und den Städten und Gemeinden verbessert und die internen Abläufe sowie Entscheidungswege konnten verkürzt werden. Ansprechpartner für den Bereich der gewerblichen Wirtschaft ist bereits seit dem Jahre 1997 ein "Lotse", der durch seine koordinierende Tätigkeit zusätzlich zu einer Beschleunigung der Baugenehmigungsverfahren beiträgt. Das positive Echo auf diese Tätigkeit aus der Wirtschaft und von Städten und Gemeinden hat auch andere Verwaltungen dazu veranlasst, eine vergleichbare Stelle zu schaffen.

Ein Grund für die Neuauflage dieser Informationsbroschüre ist unter anderem die Änderung der Landesbauordnung NRW zum 01.06.2000. Dadurch wird das vereinfachte Genehmigungsverfahren mit Ausnahme von größeren Sonderbauten auf alle Bauvorhaben ausgedehnt. Es wäre sicherlich verfehlt, im Vorwort auf Einzelheiten der Änderung einzugehen. Erwähnt sei aber, dass im Interesse der Sicherheit wieder die Verpflichtung besteht, für die Ausführung von Bauvorhaben einen Bauleiter zu bestellen. Um dem Sicherheitsbedürfnis der Bauwilligen entgegenzukommen, ist nunmehr außerdem die Möglichkeit geschaffen worden, für ein grundsätzlich

freigestelltes Vorhaben ein Genehmigungsverfahren durch die Bauaufsichtsbehörde durchführen zu lassen. Auch im Bereich der Wohnungsbauförderung haben sich einige Änderungen ergeben. Den aktuellen Stand finden Sie im Abschnitt "Finanzierungsplanung". Weitere Informationen können unter der Internetadresse **www.kreis-borken.de** abgerufen werden. Ziel dieser Broschüre ist es, Ihnen bei der Durchführung Ihrer Vorhaben behilflich zu sein. Darüber hinaus stehen Ihnen die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter des Fachbereichs Bauen und Wohnen gern mit Rat und Tat zur Seite. Für die Realisierung Ihrer Pläne für Ihr eigenes Heim bzw. für sonstige Vorhaben wünschen wir Ihnen ein gutes Gelingen!



**Rudolf Elsebusch**  
Leiter des Fachbereichs  
Bauen und Wohnen




**Thomas Holzschneider**  
Baudezernent



**WIR HELFEN  
BEI DEN EIGENEN  
VIER WÄNDEN.**

**AUCH WENN ES  
MEHR WERDEN.**



Mit der Sparkassen-Baufinanzierung muss ein Haus kein Traum bleiben. Mehr dazu und zur „Start-in-die-Zukunft-Initiative“ erfahren Sie bei uns. Fragen Sie uns. Wenn's um Geld geht - Kreissparkasse Borken 

# Inhaltsverzeichnis

- 
1. **Bauen im Kreis Borken**  
Zuständigkeiten in Bauangelegenheiten
  2. **Das Baugrundstück**
    - 2.1 Auswahl des Baugrundstücks
    - 2.2 Bauvoranfrage - Sicherheit durch Vorbescheid
    - 2.3 Grundstückserwerb
    - 2.4 Grundstückskaufpreis und Nebenkosten
    - 2.5 Erbbaurecht - Bauen ohne eigenen Grund und Boden
  3. **Bauplanung und Bauausführung**
    - 3.1 Planungskonzept - gut geplant ist halb gebaut
    - 3.2 Architektenvertrag
    - 3.3 Vergabe der Bauleistungen
    - 3.4 Selbsthilfe und Nachbarschaftshilfe
  4. **Finanzierungsplanung**
    - 4.1 Baukosten sind kalkulierbar
    - 4.2 Finanzierung der Gesamtkosten - Balanceakt zwischen Eigen- und Fremdmitteln
      - 4.2.1 Eigenmittel
      - 4.2.2 Fremdmittel
    - 4.3 Finanzielle Hilfen des Staates
      - 4.3.1 Wohnungsbauförderungsmittel
      - 4.3.2 Bürgschaft
      - 4.3.3 Förderung von Modernisierungen
      - 4.3.4 Energiesparprogramm
      - 4.3.5 Wohngeld als Lastenzuschuss
      - 4.3.6 Steuerliche Förderung des selbstgenutzten Wohneigentums
    - 4.4 Wirtschaftlichkeits- und Lastenberechnung
  5. **Das Baurecht**
    - 5.1 Bauplanungsrecht
      - 5.1.1 Flächennutzungsplan
      - 5.1.2 Bebauungsplan
      - 5.1.3 Vorhaben- und Erschließungsplan
      - 5.1.4 Planungsrechtliche Zulässigkeit eines Bauvorhabens
    - 5.2 Bauordnungsrecht
      - 5.2.1 Vorbescheid
      - 5.2.2 Genehmigungsfreie Wohngebäude und einfache Vorhaben
      - 5.2.3 Besonderheiten bei Mehrfamilienhäusern
      - 5.2.4 Genehmigungsfreie einfache Vorhaben
      - 5.2.5 Baugenehmigung im vereinfachten Genehmigungsverfahren

## Persönliche Notizen



**HAYERESCH**<sup>GmbH</sup>  
Baugeschäft · Baukonzept



**Tel. 0 25 61 / 9 84 90**

[www.Haveresch-baukonzept.de](http://www.Haveresch-baukonzept.de)

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

**Wir bauen für die ganze Familie**

- **Schlüsselfertig** ✓
- **Rohbau** ✓
- **Service-Zentrale für Ihr Objekt** ✓
- **flexibel, individuell** ✓
- **Baubetreuung** ✓
- **Baustoffpakete für den Selbstbau** ✓

**Ideen, Planung und Ausführung aus einer Hand.**



Im Garbrook 21  
48683 Ahaus-Ottenstein

Tel. 0 25 61 / 9 84 90  
Fax 0 25 61 / 85 30

# Inhaltsverzeichnis

5.2.6 Unterschiede der baurechtlichen Verfahren nach der Bauordnung NRW

5.2.7 Bauausführung genehmigungspflichtiger Bauvorhaben

5.2.8 Bauausführung genehmigungsfreier Wohngebäude, Stellplätze und Garagen

5.3 Gebäudeeinmessung

## **6. Veränderungen, Verschönerungen**

6.1 Dachausbau

6.2 Renovieren, Modernisieren, Sanieren

## **7. Umweltschutz**

7.1 Ökologisches Bauen

7.1.1 Energieeinsparung

7.1.2 Das Niedrigenergiehaus

7.1.3 Das Passivhaus - Die Zukunft des energiesparenden Bauens

7.1.4 Baubiologie

7.1.5 Abfallvermeidung und -entsorgung auf Baustellen

7.2 Baumschutz, Gartengestaltung und Ausgleichsmaßnahmen

## **8. Besonderheiten beim Bauen**

8.1 Denkmalschutz

8.2 Sicherheitsvorkehrungen





Niedrigenergiehaus – Borken – Baujahr 2000  
Massivbauweise, nicht unterkellert, Brennwerttechnik

# 1. Bauen im Kreis Borken

## Zuständigkeiten in Bauangelegenheiten

### Baugenehmigung:

Im Kreis Borken sind fünf Baugenehmigungsbehörden (im Amtsdeutsch "untere Bauaufsichtsbehörden") tätig:

- Die Behörde Kreis Borken ist für Bauangelegenheiten in den Städten und Gemeinden mit weniger als 25.000 Einwohnern zuständig.
- Die Städte Ahaus, Bocholt, Borken und Gronau bearbeiten Bauangelegenheiten in ihren Stadtgebieten selbst.

### Wohnungsbauförderung:

Zuständige Behörde für die Wohnungsbauförderung mit öffentlichen Mitteln ist der Kreis Borken für das gesamte Kreisgebiet mit Ausnahme der Stadt Bocholt, die für ihr Stadtgebiet zuständig ist.

### Verkehrerschließung, Ver- und Entsorgung:

Die Herstellung der Erschließungsanlagen (Straßen, Wege und Grünanlagen) entsprechend den Erfordernissen der Bebauung und des Verkehrs ist Angelegenheit der jeweiligen Stadt oder Gemeinde. Dies gilt ebenso für die Anlagen zur Ableitung von Abwasser. Die Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser gehört

zum Aufgabenbereich der im jeweiligen Gebiet tätigen Versorgungsunternehmen bzw. Wasserverbände; nähere Auskünfte erteilen die Bauämter der Städte und Gemeinden.

## Anschriften und Telefonnummern

### des Kreises Borken:

Kreishaus  
Burloer Str. 93, 46325 Borken  
Telefon: 0 28 61/81-0 (Zentrale)  
Telefax: 0 28 61/6 33 20  
Internet: [www.kreis-borken.de](http://www.kreis-borken.de)  
E-Mail: [pressestelle@kreis-borken.de](mailto:pressestelle@kreis-borken.de)

**und der 17 Städte und Gemeinden im Kreisgebiet:**  
(siehe Seite 13)

## Fachbereich Bauen und Wohnen des Kreises Borken/

### Fachabteilung Bauaufsicht:

(in der 3. Etage des Borkener Kreishauses)  
Fortsetzung s. Seite 11

Hier werden Bauangelegenheiten der Städte und Gemeinden des Kreises Borken bearbeitet, die über keine eigene Bauaufsicht verfügen.  
Telefax: 0 28 61/82 11 47  
E-Mail: [b.vierhaus@kreis-borken.de](mailto:b.vierhaus@kreis-borken.de)

Öffnungszeiten:  
donnerstags von 8.00-18.00 Uhr  
und freitags von 8.00-12.30 Uhr  
sowie nach Vereinbarung

## Funktion

Fachbereichsleiter  
Fachabteilungsleiter

## Name

Rudolf Elsebusch  
Werner Dahlhaus

## Telefon-Nr.

02861/82 2310  
02861/82 2308

## Team I

Teamkoordinatorin und  
Sachbearbeiterin Technik Isselburg und Legden  
Sachbearbeiter Technik Rhede  
Sachbearbeiter Verwaltung Isselburg, Legden und Rhede  
Sachbearbeiter Technik Raesfeld  
Sachbearbeiter Technik Reken  
Sachbearbeiterin Verwaltung Raesfeld und Reken  
Teamsekretärin

Beate Heuer  
Karl-Heinz Busch  
Reinhold Osterholt  
Guido Leeck  
Berthold Beckmann  
Heike te Vrugt  
Stefanie Schmeing

02861/82 2316  
02861/82 2314  
02861/82 2312  
02861/82 2314  
02861/82 2318  
02861/82 2315  
02861/82 2313

# Diebstahl erlaubt?

Besuchen Sie uns, die tollen Ideen für Küche und Bad aus unseren Ausstellungen dürfen Sie mitnehmen.



- Bäderausstellung auf 400 m<sup>2</sup>
- Heizungen vom Meisterbetrieb
- Saunen, Solarien und Kaminöfen
- E-Geräte für Wäschepflege, kühlen, kochen und Kücheneinbau
- Wartungs- und Reparatur-Service
- Baumarkt mit 9 Fachabteilungen

## Von Krumme der Rat – für Küche und Bad

Riesenauswahl bei über 4000 m<sup>2</sup> Ausstellung im Baucenter, Küchenhaus und Küchenatelier!

Ideen für Küche, Bad, Heizung und Bau!

Bau-  
center

Bad + Bau Krumme GmbH  
Südring 77, Tel. 0 25 63/93 20 60  
48703 Stadtlohn  
offen von:  
Mo.-Fr. 9-19 Uhr, Sa. 8-16 Uhr



Küchen-  
haus

Küchenhaus Krumme GmbH  
Südstr. 17, Tel. 0 25 63/93 20 -0  
48703 Stadtlohn  
Mo.-Sa. 9-12 Uhr  
Mo.-Fr. 14-18 Uhr, langer Sa. 9-16 Uhr



- SieMatic Küchenatelier, Südstraße 16
- Rational-Studio, Südstr. 17
- Marken-Einbaugeräte von Miele, Imperial, Siemens und Gaggenau u.a.
- Sonderanfertigungen in eigener Tischlerei
- Kompetenz und Phantasie in der Planung und Beratung – eigener Geräte-Kundendienst

# Fortsetzung – Bauen im Kreis Borken

## Fachbereich Bauen und Wohnen des Kreises Borken/

**Fachabteilung Bauaufsicht:** (in der 3. Etage des Borkener Kreishauses)

Fortsetzung v. Seite 9

<b>Funktion</b>	<b>Name</b>	<b>Telefon-Nr.</b>
<b>Team II</b>		
Teamkoordinator und Sachbearbeiter Technik Heiden	Günter Schlüter	02861/82 2326
Sachbearbeiter Technik Gescher	Martin Löttert	02861/82 2325
Sachbearbeiterin Verwaltung Heiden und Gescher	Sofia Arnold	02861/82 2327
Sachbearbeiter Technik Stadtlohn	Jürgen Wilmlink	02861/82 2328
Sachbearbeiter Technik Velen	Christoph Brauck	02861/82 2328
Sachbearbeiterin Verwaltung Stadtlohn und Velen	Kerstin Klein-Schmeinck	02861/82 2323
Teamsekretärin	Nicole Keck	02861/82 2330
<b>Team III</b>		
Teamkoordinator und Sachbearbeiter Technik Südlohn	Alfons Schäpers	02861/82 2334
Sachbearbeiter Technik Heek und Schöppingen	Heinz-Bernd Gewering	02861/82 2335
Sachbearbeiter Verwaltung Südlohn, Heek und Schöppingen	Dietmar Block	02861/82 2329
Sachbearbeiter Technik Vreden	Heinz Grotenhoff	02861/82 2333
	Gudrun Kühn (Teilz.)	02861/82 2333
	Martina Strauch (Teilz.)	02861/82 2335
Sachbearbeiter Verwaltung Vreden	Dirk Heilken	02861/82 2331
Teamsekretärin	Elfriede Paus	02861/82 2332
<b>Obere Bauaufsicht</b>		
Sachbearbeiter Verwaltung für die Städte Ahaus u. Gronau	Jürgen Hübers	02861/82 2306
Sachbearbeiter Verwaltung für die Städte Bocholt u. Borken	Martin Ehling	02861/82 2306
Sachbearbeiter Technik obere Bauaufsicht	Günter Schlüter	02861/82 2326
<b>Service</b>		
Vorberatung und Koordinierung bei gewerblichen Bauvorhaben (Lotse)	Hubert Wewering	02861/82 2304
Bautechnische Nachweise und Immissionsschutz	Wilhelm Böing	02861/82 2324
Überwachung haustechnischer Anlagen	Dirk Schulte	02861/82 2320
Bauüberwachung	Klaus Becker	02861/82 2320
Führung Grundstückskataster und Auskünfte aus dem Baulastenverzeichnis	Monika Vestrick	02861/82 2321
Zentralsekretariat, Auskunft	Britta Vierhaus	02861/82 2311
Zentralsekretariat	Marlies Tenbrink (Teilz.)	02861/82 2311

## Fortsetzung – Bauen im Kreis Borken

### **Fachbereich Bauen und Wohnen des Kreises Borken/**

#### **Fachabteilung Bauaufsicht:** (in der 3. Etage des Borkener Kreishauses)

Fortsetzung v. Seite 11

<b>Funktion</b>	<b>Name</b>	<b>Telefon-Nr.</b>
Mikroverfilmung Bauakten	Klara Sieverding	02861/82 2307
Mikroverfilmung Bauakten	Elisabeth Schuster	02861/82 2309
Zentraler Schreibdienst für den Fachbereich	Stefanie Hörst	02861/82 2303
Zentraler Schreibdienst für den Fachbereich	Marita Lütke Siestrup	02861/82 2303
Zentraler Schreibdienst für die Fachabteilung	Kathrin Seggewiß	02861/82 2305
Zentraler Schreibdienst für die Fachabteilung	Karin Nowak (Teilz.)	02861/82 2305

### **Fachbereich Bauen und Wohnen des Kreises Borken/**

#### **Fachabteilung Wohnbauförderung:** (in der 3. Etage)

Öffnungszeiten: donnerstags von 8.00-18.00 Uhr und freitags von 8.00-12.30 Uhr sowie nach Vereinbarung

Telefax: 0 28 61/82 11 47

<b>Funktion</b>	<b>Name</b>	<b>Telefon-Nr.</b>
Fachbereichsleiter	Rudolf Elsebusch	02861/82 2310
Fachabteilungsleiter	Friedhelm Rohring	02861/82 2349
Sachbearbeiter Wohnungsbauförderung für die Städte/Gemeinden Borken, Heiden, Isselburg, Raesfeld, Reken, Rhede, Südlohn, Velen	Hans Althoff	02861/82 2353
Sachbearbeiter Wohnungsbauförderung für die Städte/Gemeinden Ahaus, Gronau, Heek, Schöppingen	Dieter Heye	02861/82 2351
Sachbearbeiterin Wohnungsbauförderung für die Städte/Gemeinden Gescher, Legden, Stadtlohn, Vreden	Hannelore Hinske (Teilz.)	02861/82 2354
Sachbearbeiterinnen Wohnungsbindung für die Städte/Gemeinden Isselburg, Raesfeld, Reken, Rhede, Südlohn	Maria Jöster (Teilz.) Monika Ingenerf (Teilz.)	02861/82 2350 02861/82 2350
Sachbearbeiter Wohnungsbindung für die Städte/Gemeinden Gescher, Stadtlohn, Schöppingen, Velen, Vreden	Ulrich Wenning	02861/82 2352
Sachbearbeiterin Wohnungsbindung für die Gemeinden Heek, Heiden, Legden sowie Sachbearbeiterin Modernisierung Technische Prüfung, Beratung/behindertengerechtes Bauen	Marietheres Köhne (Teilz.) Rudolf Hölter	02861/82 1325 02861/82 1327

## Fortsetzung – Bauen im Kreis Borken

### **Fachbereich Vermessung und Kataster des Kreises Borken:**

(in der 4. Etage des Kreishauses Borken)

Hier erhalten Sie Auskünfte über Grundstücksangelegenheiten und Katasterauszüge für Grundstücke in den Städten und Gemeinden des Kreises.

Telefon: 0 28 61/82 24 08

Telefax: 0 28 61/82 11 43

### **Städte und Gemeinden:**

#### Stadt Ahaus

Rathausplatz 1, 48683 Ahaus

Telefon: 0 25 61/72-0

Telefax: 0 25 61/72 100

Internet: [www.ahaus.de](http://www.ahaus.de)

#### Stadt Bocholt

Berliner Platz 1, 46395 Bocholt

Telefon: 0 28 71/9 53-0

Telefax: 0 28 71/9 53 222

Internet: [www.bocholt.de](http://www.bocholt.de)

#### Stadt Borken

Im Piepershagen 17, 46325 Borken

Telefon: 0 28 61/9 39-0

Telefax: 0 28 61/9 39 253

Internet: [www.borken.de](http://www.borken.de)

#### Stadt Gescher

Marktplatz 1, 48712 Gescher

Telefon: 0 25 42/60-0

Telefax: 0 25 42/60 123

Internet: [www.gescher.de](http://www.gescher.de)

#### Stadt Gronau

Konrad-Adenauer-Str. 1

48599 Gronau

Telefon: 0 25 62/12-0

Telefax: 0 25 62/12 200

Internet: [www.gronau.de](http://www.gronau.de)

#### Stadt Isselburg

Minervastr. 12, 46419 Isselburg

Telefon: 0 28 74/9 11-0

Telefax: 0 28 74/9 11 20

Internet: [www.isselburg.de](http://www.isselburg.de)

#### Stadt Rhede

Rathausplatz 9, 46414 Rhede

Telefon: 0 28 72/9 30-0

Telefax: 0 28 72/9 30 450

Internet: [www.rhede.de](http://www.rhede.de)

#### Stadt Stadtlohn

Markt 3, 48703 Stadtlohn

Telefon: 0 25 63/87-0

Telefax: 0 25 63/87 81

Internet: [www.stadtlohn.de](http://www.stadtlohn.de)

#### Stadt Vreden

Burgstr. 14, 48691 Vreden

Telefon: 0 25 64/3 03-0

Telefax: 0 25 64/3 03 105

Internet: [www.vreden.de](http://www.vreden.de)

#### Gemeinde Heek

Bahnhofstr. 60, 48619 Heek

Telefon: 0 25 68/93 00-0

Telefax: 0 25 68/93 00 40

Internet: [www.heek.de](http://www.heek.de)

#### Gemeinde Heiden

Rathausplatz 1, 46359 Heiden

Telefon: 0 28 67/9 77-0

Telefax: 0 28 67/9 77 244

Internet: [www.heiden.de](http://www.heiden.de)

#### Gemeinde Legden

Amtshausstr. 1, 48739 Legden

Telefon: 0 25 66/9 10-0

Telefax: 0 25 66/9 10 222

Internet: [www.legden.de](http://www.legden.de)

#### Gemeinde Raesfeld

Weseler Str. 19, 46348 Raesfeld

Telefon: 0 28 65/9 55-0

Telefax: 0 28 65/9 55 199

Internet: [www.raesfeld.de](http://www.raesfeld.de)

#### Gemeinde Reken

Kirchstr. 14, 48734 Reken

Telefon: 0 28 64/9 44-01

Telefax: 0 28 64/9 44 299

Internet: [www.reken.de](http://www.reken.de)

#### Gemeinde Schöppingen

Amtsstr. 17, 48624 Schöppingen

Telefon: 0 25 55/88-0

Telefax: 0 25 55/88 11

Internet: [www.schoeppingen.de](http://www.schoeppingen.de)

#### Gemeinde Südlohn

Winterswyker Str. 1, 46354 Südlohn

Telefon: 0 28 62/5 82-0

Telefax: 0 28 62/5 82 58

Internet: [www.suedlohn.de](http://www.suedlohn.de)

#### Gemeinde Velen

Ramsdorfer Str. 19, 46342 Velen

Telefon: 0 28 63/9 26-0

Telefax: 0 28 63/9 26 2991

Internet: [www.velen.de](http://www.velen.de)



Niedrigenergiehaus –  
Vreden – Baujahr 1999

Holzrahmenbau,  
kontrollierte  
Wohnungslüftung,  
Solaranlage,  
Primäröfen



## 2. Das Baugrundstück

### 2.1 Auswahl des Baugrundstücks

Die Auswahl eines Baugrundstücks ist der erste entscheidende Schritt zur Verwirklichung Ihres Bauvorhabens, mit der Sie zumeist eine langfristige Bindung an einen Standort eingehen. Bei der Auswahl können Sie nicht sorgfältig genug vorgehen. Sie sollten deshalb vor einem Erwerb oder einer Anpachtung das Grundstück so genau wie möglich kennenlernen. Es empfehlen sich Besuche zu verschiedenen Zeiten. Auch können Auskünfte von Nachbarn des ins Auge gefassten Grundstücks hilfreiche Aufschlüsse geben. Bei der Auswahl des Grundstücks sollten Sie folgenden Fragen besondere Beachtung schenken:

- In welcher Entfernung befinden sich der Arbeitsplatz, die Schule, der Kindergarten, die erforderlichen Einkaufsmöglichkeiten und wie ist die Verkehrsverbindung dorthin?  
Denken Sie in diesem Zusammenhang auch an die Fahrtkosten und den Zeitaufwand.
- Welche Möglichkeiten der Bebauung bestehen hinsichtlich der Grundstückslage, der Grundstücksgröße und des Zuschnitts?
- Welche Festsetzungen und Baubeschränkungen trifft der Bebauungsplan oder die Gestaltungsatzung, falls vorhanden?

- Welche Baubeschränkungen ergeben sich durch die Umgebungsbebauung, falls kein Bebauungsplan vorliegt?  
Es empfiehlt sich, schon vor dem Grundstückskauf bei der Baugenehmigungsbehörde nachzufragen.
- Wie sieht es mit der Baureife und der Erschließung des Grundstücks aus? Ist eine ausreichend ausgebaute Zufahrtsstraße vorhanden? Können Anschlüsse an die Versorgungs- und Entsorgungsleitungen (Gas, Strom, Wasser, Abwasser) kurzfristig hergestellt werden? Wie sind die Tragfähigkeit des Baugrundes und die Grundwasserhältnisse?  
Im Einzelfall ist eine Baugrund-erkundung und -beurteilung erforderlich.
- Sind in der Nähe des Baugrundstücks Fluss- oder Bachläufe vorhanden, die möglicherweise bei Hochwasserführung Beeinträchtigungen verursachen können?
- Tangieren durchgehende Versorgungsleitungen (unterirdisch oder als Freileitung) das Baugrundstück?
- Welche Störungen sind zu erwarten?  
Industrie, Gewerbe, landwirtschaftliche Betriebe, Straßen in der Nähe des Baugrundstücks können zu Beeinträchtigungen führen. Bestehen Planungen, die zu Be-

lästigungen führen können oder sind solche zu erwarten?

- Wie ist das Grundstück im Grundbuch belastet (z. B. durch Grunddienstbarkeiten, die die Bebauungsmöglichkeiten einschränken können)?
- Sind für das Baugrundstück Baulasten eingetragen?  
Das Baulastenverzeichnis wird bei der jeweils zuständigen Baugenehmigungsbehörde geführt.

### 2.2 Bauvoranfrage - Sicherheit durch Vorbescheid

Ob ein Grundstück überhaupt oder nach Ihren Vorstellungen bebaut werden kann, ist nicht immer eindeutig aus einem Bebauungsplan oder aus der örtlichen Situation heraus erkennbar, vor allem bei Grundstücken in Ortsrandlagen oder auch bei Grundstücken im unbeplanten Innenbereich, insbesondere dann, wenn hier Ihre Bauvorstellungen von der Umgebungsbebauung abweichen.

Eine sichere Möglichkeit, diese Zweifel schon vor dem Grundstückskauf auszuräumen, bietet der Antrag auf Vorbescheid, die sogenannte Bauvoranfrage, mit der auch einzelne baurechtliche Fragen geklärt werden können. Die Baugenehmigungs-



DISCOVER@TOBIT.COM



**SCHMEING - OBJEKT- UND  
STADTPLANUNG · BAULEITUNG**

D-48683 Ahaus · Hindenburgallee 8  
Tel. (0 25 61) 10 21 · Fax (0 25 61) 4 11 24

Dipl.-Ing.  
**J. Schmeing**  
Architekt BDA



**Architekt Ingenieur Umme**

Twicklerstraße 17  
48691 Vreden  
Tel: 02564/320-92 Fax: -94  
E-Mail: [aiu@umme.de](mailto:aiu@umme.de)  
Home: [www.umme.de](http://www.umme.de)

**INGENIEURBÜRO Dipl.-ING. JOSEF NIEHUES**

Büro für Bauberatung  
Bauplanung  
Bauleitung  
Baukonstruktion  
Baustatik  
Stahlbau



Hagelsweg 3 · 48599 Gronau · Tel. 0 25 62/2 42 98 · Fax 0 25 62/8 10 24



**Ludger Terbrack**  
Ingenieurbüro

Kardinal-von-Galen-Platz 15  
48691 Vreden  
Telefon 025 64/93 34-0  
Telefax 025 64/93 34-30  
FU 01 71 / 4 45 31 10  
e-Mail [Ludger.Terbrack@t-online.de](mailto:Ludger.Terbrack@t-online.de)

Planung und Beratung  
Sachverständiger

Heizung · Lüftung · Klima  
Sanitär · Elektro



Tragwerksplanungen im Wohnungsbau,  
Industriebau, Stahlbau, Stahlbetonbau  
und Holzbau. Staatlich anerkannte  
Sachverständige für Schall-  
und -Wärmeschutz.

Niederbruch 10  
46397 Bocholt  
Telefon: 0 28 71/2 16 08-0  
und 1 61 61  
Fax 0 28 71/18 36 93  
E-Mail: [ibpross@t-online.de](mailto:ibpross@t-online.de)



Mitglied der Ingenieurkammer  
Bau Nordrhein-Westfalen

**ING.-BÜRO FÜR BAUSTATIK**  
**Dipl.-Ing. Matthias Hötzel**

**BETON-, STAHL-, HOLZ- U.  
INDUSTRIEBAU**

Staatlich anerkannter Sachverständiger  
für Schall- und Wärmeschutz

Helmert 18 48703 Stadtlohn  
Tel.: 0 25 63/9 69 90 22 u. 9 69 90 23 Fax: 0 25 63/20 57 89

## Fortsetzung – Das Baugrundstück

behörde entscheidet dann verbindlich durch einen Bauvorbescheid über die angefragten Punkte. Die Bauvoranfrage verursacht weniger Gebühren als ein kompletter Bauantrag. Die Gebühren können später bis zur Hälfte auf die Gebühren für die vor Baubeginn einzuholende Baugenehmigung angerechnet werden.

### 2.3 Grundstückserwerb

Der Erwerb eines Grundstückes bedarf der notariellen Beurkundung. Zu beurkunden sind alle Vereinbarungen des Kaufvertrages. Der Grundstückserwerb erfolgt in drei Stufen:

- Zuerst erfolgt der notarielle Abschluss des Kaufvertrages. Im Grundbuch sollte eine Auflassungsvormerkung zum Schutz des Käufers eingetragen werden. Mit diesem Abschluss sind Sie noch nicht Grundstückseigentümer, sondern haben zunächst lediglich einen Anspruch auf Eigentumsübertragung.
- Sodann werden vom Notar die evtl. erforderlichen Genehmigungen und Bescheinigungen eingeholt.
- Schließlich wird die Auflassung erklärt und die Eintragung der Eigentumsänderung in das Grundbuch vorgenommen. Erst mit dieser Grundbucheintragung sind Sie tat-

sächlicher Eigentümer des Grundstücks.

Der Kaufpreis sollte grundsätzlich erst nach Eintragung der Auflassungsvormerkung und Rechtswirksamkeit des Vertrages fällig sein. Befragen Sie den Notar beim Abschluss des Kaufvertrages ausdrücklich nach evtl. bestehenden Vorkaufsrechten Dritter.

Falls Sie eine noch zu vermessende Teilfläche aus einem größeren Grundstück erwerben wollen, ist eine Teilung des Grundstücks erforderlich. Die Teilung eines bebauten Grundstücks bedarf der Genehmigung der Baugenehmigungsbehörde. Die Teilungsgenehmigung kann auch vor Abschluss des Kaufvertrages eingeholt werden. Dann kann die Eintragung des Eigentumsübergangs in das Grundbuch erst nach der Vermessung und Bildung eines neuen Flurstücks erfolgen.

### 2.4 Grundstückskaufpreis und Nebenkosten

Die Preise für Bauland schwanken entsprechend der Nachfrage regional und lokal sehr stark. Beim Preisvergleich können daher nur die Werte ähnlich gelegener Grundstücke in Frage kommen. Fragen Sie bei der Stadt, Gemeinde oder der Geschäftsstelle

des Gutachterausschusses beim Kreis Borken, Telefon 02861 / 82 14 09, Internet: [www.kreis-borken.de/gutachterausschuss](http://www.kreis-borken.de/gutachterausschuss) nach den sogenannten Bodenrichtwerten. Ein weiterer Anhaltspunkt können Preisspiegel über Grundstückswerte sein, die vom "Ring Deutscher Makler" oder anderen Vereinigungen herausgegeben werden. Beachten Sie bei der Beurteilung des Grundstückspreises, ob eine Ablösung von Lasten oder Grundpfandrechten hinzukommen kann. Die Einsicht in das Grundbuch ist dringend anzuraten. Ein nicht zu unterschätzender Kostenfaktor sind die Erschließungskosten. Klären Sie daher bei der jeweiligen Stadt oder Gemeinde, ob die Erschließungskosten bereits voll bezahlt sind bzw. in welcher Höhe Erschließungskosten anfallen werden.

Falls Sie sich bei der Grundstücksbeschaffung eines Maklers bedienen wollen, sollten Sie folgende Punkte beachten:

- Bei erfolgreicher Vermittlung kann der Makler auch dann eine Provision verlangen, wenn die Vermittlung lediglich telefonisch erfolgt ist.
- Schließen Sie einen schriftlichen Maklervertrag ab.

## Fortsetzung – Das Baugrundstück

- Wird Ihnen von mehreren Maklern dasselbe Grundstück angeboten, müssen Sie sofort darauf hinweisen. Es kann sonst passieren, dass mehrere Provisionsforderungen bei erfolgtem Kauf auf Sie zukommen.

Folgende Nebenkosten fallen beim Grundstückskauf an:

- Grunderwerbssteuer: 2 % vom Kaufpreis,
- Notariats- und Grundbuchkosten: 1-1,5 % vom Kaufpreis,
- Vermessungsgebühren: 1-3 % vom Kaufpreis, wenn Ihr Grundstück noch nicht amtlich vermessen wurde,
- Maklerprovision: 3-6 % des Kaufpreises zzgl. Mehrwertsteuer, wenn Sie Ihr Grundstück über einen Immobilienmakler erworben haben.

### 2.5 Erbbaurecht - Bauen ohne eigenen Grund und Boden

Das Erbbaurecht bietet Ihnen die Möglichkeit, auch dann zu bauen, wenn Sie nicht Eigentümer eines Grundstücks sind. Mit dem Erwerb des Erbbaurechts erhalten Sie das veräußerliche und vererbliche Recht, ein Grundstück baulich zu nutzen - in der Regel auf Dauer von 99 Jahren.

Dabei bleibt das Grundstück im Eigentum des Erbbaurechtgebers, während Sie als Erbbauberechtigter Eigentümer des aufstehenden Gebäudes sind. Auch der Erbbaurechtsvertrag bedarf der notariellen Beurkundung. Mit dem Erwerb des Erbbaurechts entgehen Sie zunächst den hohen Anschaffungskosten für ein Grund-

stück. Dafür bezahlen Sie aber die Erbbauzinsen, in der Regel jährlich 3-4 % des Grundstückswertes, bis zum Ablauf des Erbbaurechts. Üblicherweise trägt der Erbbauberechtigte auch die Kosten für die erstmalige Erschließung des Grundstücks.

# 3. Bauplanung und Bauausführung

## 3.1 Planungskonzept - gut geplant ist halb gebaut

Ob Sie ein vorhandenes Gebäude umbauen oder einen Neubau auf einem unbebauten Grundstück errichten wollen, eine sorgfältige Planung ist Voraussetzung für ein zufriedenstellendes Ergebnis. Zunächst kommt es darauf an, die Vorgaben für die Bauplanung zu entwickeln. Um die erforderliche Größe des Hauses festzulegen, sollte ein Raumprogramm mit allen gewünschten Räumen und der jeweiligen Mindest- und Höchstfläche aufgestellt werden. Berücksichtigen Sie dabei auch, dass sich die Wünsche und Bedürfnisse, aber auch die finanziellen Möglichkeiten ändern können. Es kann durchaus sinnvoll sein, ein Haus so zu konzipieren, dass es geänderten Anforderungen durch Erweiterbarkeit oder Abteilbarkeit gerecht werden kann.

Auch müssen Sie sich entscheiden, in welcher Bauweise Ihr Wohnhaus ausgeführt werden soll, z. B. ob in konventioneller massiver Bauweise, ob in Holzrahmenbauweise, als Holzbauhaus oder als Fertighaus. Zum Fertighausbau hat die Verbraucher-Zentrale Nordrhein-Westfalen einen Ratgeber mit dem Titel "Fertighäuser in Holzbauweise" herausgegeben, den Sie bei den Beratungsstellen in

Gronau, Münster und Wesel erhalten können; Anschriften und Telefonnummern finden Sie im Kapitel über die Finanzierung.

Spätestens dann, wenn Sie sich Klarheit über das Bau- und Raumprogramm, über Ihre Vorstellungen und über den Kostenrahmen verschafft haben, ist es an der Zeit, sich eine Planerin bzw. einen Planer für Ihren Hausbau zu suchen. Diese/r hat eine zentrale Stellung bei der Planung und Durchführung Ihres Bauvorhabens und sollte daher

- berufliche Erfahrung besitzen und diese durch Referenz-Bauprojekte nachweisen können,
- von anderen Bauherren empfohlen werden und
- die Baufirmen in der Umgebung kennen.

Wichtig ist, dass die/derjenige, der/dem Sie die Planung Ihres Hauses anvertrauen wollen, nicht nur in allen Baufragen kompetent ist, sondern auch die gesetzlich vorgeschriebene Bauvorlageberechtigung besitzt. Gemäß § 70 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) sind dies in erster Linie Personen, welche die Berufsbezeichnung "Architektin" oder "Architekt" führen dürfen, aber z. B. auch Bauingenieure/-innen mit mindestens zweijähriger Berufspraxis und Mitgliedschaft in einer Ingenieurkammer.

## 3.2 Architektenvertrag

Die Beauftragung einer Planerin bzw. eines Planers sollte in jedem Fall schriftlich erfolgen. Die Leistungen und die Gebühren sind in der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI) festgelegt. In welchem Umfang die Beauftragung erfolgen soll, ist grundsätzlich in Ihr Ermessen gestellt.

In der HOAI sind folgende Leistungsstufen aufgeführt:

1. Grundlagenermittlung:  
Ermitteln der Voraussetzungen zur Lösung der Bauaufgabe durch die Planung (u.a. auch Beratung über die Einschaltung weiterer an der Planung zu beteiligender Fachleute, z. B. Statiker)

Honoraranteil: 3 %

2. Vorplanung:  
Erarbeiten der wesentlichen Teile einer Lösung der Planungsaufgabe (u.a. Kostenschätzung)

Honoraranteil: 7 %

3. Entwurfsplanung:  
Erarbeiten der endgültigen Lösung der Planungsaufgabe (u.a. Kostenberechnung)

Honoraranteil: 11 %

# Vorteile einer Regenwasser-Nutzungsanlage

## Im privaten Bereich

Durchschnittlicher Wasserverbrauch einer Person pro Tag = 140 l.

Bis zu **53 %** = 74 l/Tag und Person können durch Regenwasser ersetzt werden.

Der durchschnittliche Wasserverbrauch einer Person beträgt ca. 140 l pro Tag. Für die WC-Spülung, zum Wäschewaschen, zur Gartenbewässerung und für sonstige Reinigungen kann man in der Regel bedenkenlos Betriebswasser (gefiltertes Regenwasser) einsetzen. Dadurch kann der Trinkwasserbedarf pro Person bis zu 53 % (über die Hälfte) gesenkt werden.

In DM ausgedrückt betragen z. B. die Energie- und Wasserkosten für ein Einfamilienhaus mit 4 Personen (Dachfläche 120 m<sup>2</sup>, in Darmstadt) 4.830,- DM/Jahr. Davon sind nur 480,- DM/Jahr Heiz- und 1.200,- DM/Jahr Stromkosten, der große Brocken der Kosten entfällt mit 3.150,- DM/Jahr auf das Trink- und Abwasser (je 1.575,- DM/Jahr). Durch Regenwassernutzung lassen

sich bis 835,- DM/Jahr Trinkwasserkosten und gegebenenfalls zusätzlich 835,- DM/Jahr Abwasserkosten einsparen. Die Gesamtersparnis bei einer Regenwasser-Nutzungsanlage für ein Einfamilienhaus mit 4 Personen (in Darmstadt) beträgt dann 1.670,- DM/Jahr.

*Trinkwasser kostet Geld, Regenwasser ist kostenlos*

*Natur nutzen!*

**mit einer Regenwasserzisterne  
für Haus und Garten**

*Bis zu 3000 Mark Förderung  
bei Regenwassernutzung;  
Info's anfordern!*

**BTA-TECHNIK**

*Ihr Partner in Beratung- Planung- Einbau- und Montage, alles aus einer Hand.*

*Trinkwasseranalysen; Wasseraufbereitung; Abwassertechnik; Wartungsdienst.*

*48712 Gescher Prozeptionsweg 40 Tel: 02542/ 9 86 87 Fax: 02542/ 9 86 88 Internet: [www. bta-technik.de](http://www.bta-technik.de)*



## Fortsetzung – Bauplanung und Bauausführung

4. Genehmigungsplanung:  
Erarbeiten und Einreichen der  
Vorlagen für die erforderlichen  
Genehmigungen oder Zustimmungen  
Honoraranteil: 6 %

5. Ausführungsplanung:  
Erarbeiten und Darstellen der aus-  
führungsreifen Planungsunterlagen,  
nach denen die Handwerker arbeiten  
können (u.a. Erstellung der Werk-  
pläne mit Detaillierung des Gesamt-  
vorhabens, evtl. unter Hinzuziehung  
der Sonderfachleute für Statik,  
Heizung, Lüftung, Sanitär- und Elek-  
troanlagen)

Honoraranteil: 25 %

6. Vorbereitung der Vergabe:  
Ermitteln der Mengen und Aufstellen  
von Leistungsverzeichnissen

Honoraranteil: 10 %

7. Mitwirkung bei der Vergabe:  
Kostenermittlung und Mitwirkung bei  
der Auftragsvergabe (u.a. auch Kos-  
tenanschlag und Vorbereiten der  
Bauverträge)

Honoraranteil: 4 %

8. Objektüberwachung:  
Überwachen der Ausführung des  
Objektes (u.a. auch Erstellen eines  
Zeitplanes, Kostenkontrolle, Abnah-  
me der Bauleistungen, Rechnungs-  
prüfung, Kostenfeststellung)

Honoraranteil: 31 %

9. Objektbetreuung und Dokumen-  
tation:  
Überwachen der Beseitigung von  
Mängeln und Dokumentation des  
Gesamtergebnisses

Honoraranteil: 3 %

Das Honorar errechnet sich im Ein-  
zelnen aus den sogenannten anre-  
chenbaren Kosten, den vertraglich  
festgelegten Leistungen und der je-  
weiligen Honorarzone, die vom  
Schwierigkeitsgrad der Baumaß-  
nahme abhängt. So beträgt z. B. das  
Gesamthonorar für die vorgenannten  
Leistungsphasen 1 bis 9 für ein  
durchschnittliches Einfamilienhaus  
mit anrechenbaren Kosten von  
300.000 DM ca. 35.000 DM zuzüg-  
lich Nebenkosten und Umsatzsteuer.  
Es empfiehlt sich, im Architekten-  
vertrag mindestens den Leistungs-  
umfang, die Höhe des Honorars so-  
wie den Haftungsumfang zu regeln.

Fachplaner, z. B. für Baustatik oder  
Freiraumgestaltung, erhalten geson-  
derte Honorare. Auch für Fachpla-

nungen ist der Abschluss von  
Leistungsverträgen zu empfehlen.

### 3.3 Vergabe der Bauleistungen

Wenn man sein Bauvorhaben nicht  
schlüsselfertig zu einem vertraglich  
vereinbarten Festpreis von einem  
Generalunternehmer bauen lässt,  
sollte die Vergabe der einzelnen Bau-  
leistungen an die Handwerksfirmen  
aufgrund von Angeboten im Preis-  
wettbewerb erfolgen.

Diese Angebote holt Ihr/e Planer/in  
mit von ihm/Ihr erstellten Leistungs-  
verzeichnissen ein.

Bauleistungen sollten nur an fach-  
kundige, leistungsfähige und zuver-  
lässige Bewerber vergeben werden.  
Bei Arbeiten an Bauwerken oder bei  
individuellem Einbau von Gegenstän-  
den in ein Haus kann man die Ver-  
dingungsordnung für Bauleistungen  
(VOB) dem Vertrag zugrunde legen.  
Die VOB dient als Grundlage für die  
Ausgestaltung von Bauverträgen  
zwischen Auftraggeber und Auftrags-  
nehmer. Sie sichert eine gerechte  
Abwägung der beiderseitigen Inte-  
ressen zu. Wird einem Vertrag über  
Bauleistungen nicht die VOB zugrun-  
de gelegt, so gilt das BGB (Bürger-  
liches Gesetzbuch). Zu beachten ist  
u.a. auch das AGB-Gesetz, in dem

## Fortsetzung – Bauplanung und Bauausführung

Regelungen über die allgemeinen Geschäftsbedingungen normiert sind.

Ein wesentlicher Unterschied zwischen VOB und BGB besteht z. B. in der Dauer der Gewährleistungsfristen. Nach VOB beträgt die Gewährleistung zwei Jahre, nach BGB fünf Jahre. Beim Hausbau ist letztere Regelung auf jeden Fall günstiger, weil sich kritische Schäden z. B. durch Feuchtigkeitseinwirkung erfahrungsgemäß meist erst nach einigen Jahren zeigen.

### 3.4 Selbsthilfe und Nachbarschaftshilfe

Selbst- und Nachbarschaftsarbeiten, d. h. die unentgeltlich oder auf Gegenseitigkeit beruhende Unterstützung und Mitarbeit von Freunden, Verwandten oder Nachbarn gelten nicht als verbotene "Schwarzarbeit".

- Als Selbsthilfe sind Arbeitsleistungen zu bezeichnen, die von Ihnen selbst, von Freunden und Verwandten erbracht, unentgeltlich geleistet werden oder auf Gegenseitigkeit erfolgen.
- Nachbarschaftshilfe ist zu unterstellen, wenn Sie und Ihr Hilfeleistender in gewisser räumlicher Nähe wohnen. Gemeint ist Nachbarschaft innerhalb eines Straßen-

zuges, kleinen Ortsbereiches oder Wohngebietes. Darüber hinaus müssen bestimmte persönliche Beziehungen bestehen.

Folgendes sollten Sie über den Unfallversicherungsschutz der an Ihrem Bauvorhaben tätigen Personen wissen: Bauherren, die bei der Errichtung ihres Familienheims bauliche Selbsthilfe leisten, gelten als "Eigenbauunternehmer" i. S. der gesetzlichen Unfallversicherung. Gegenüber der Bau-Berufsgenossenschaft unterliegen sie ebenso wie ein normaler Unternehmer der gesetzlichen Melde- und Nachweispflicht. Die Bau-Berufsgenossenschaften gewähren bei nicht gewerbsmäßigen Bauarbeiten auf Antrag Unfallversicherungsschutz allen Personen, die bei der Errichtung eines Familienheims im Rahmen der Selbst- oder Nachbarschaftshilfe mithelfen. Es empfiehlt sich, rechtzeitig vor Baubeginn Kontakt aufzunehmen mit der Bau-Berufsgenossenschaft Wuppertal, Schwarzer Weg 3, 42117 Wuppertal, Telefon: 0202/39 80.

Das aktuelle Merkblatt der Bau-Berufsgenossenschaft Wuppertal erhalten Sie auch bei den Baugenehmigungsbehörden; es wird im Übrigen jeder Baugenehmigung beigelegt.

# 4. Finanzierungsplanung

## 4.1 Baukosten sind kalkulierbar

Der Mehrzahl aller Bauherren bietet sich nur einmal im Leben die Chance, ein Haus zu bauen. Um so mehr möchten sie möglichst all ihre Wünsche und Erwartungen mit dem neuen Heim verwirklichen. Erste vorsichtige Kostenschätzungen bringen dann aber meist schon eine Ernüchterung: Soll der Bau finanzierbar bleiben, muss man so manche bereits liebgewonnene Idee fallenlassen. Die Kunst des Bauens besteht letztlich darin, mit einem möglichst geringen finanziellen Aufwand ein Optimum an Bau- und Wohnqualität zu erreichen; dies hängt aber sehr von den individuellen Ansprüchen ab. Eine umsichtige Planung sowie klare Absprachen vor Baubeginn zur Vermeidung von kostenträchtigen Änderungswünschen garantieren kalkulierbare Baukosten.

Nachfolgend einige Beispiele für die Auswirkungen von Planungsentscheidungen auf die Baukosten:

- Eine kompakte Hausform mit einem optimalen Verhältnis von Gebäudevolumen zur Nutzfläche spart nicht nur Baukosten, sondern auch Betriebs- und Unterhaltungskosten, insbesondere Heizkosten.
- Auch eine bedarfsgerechte Grundrissplanung hilft, Bau- und Heizkosten zu sparen.

- Ein freistehendes Haus ist teurer als eine gleich große Doppelhaushälfte oder ein gleich großes Reihenhäuser; zudem sind die verdichteten Bauweisen energetisch günstiger.
- Beim Innenausbau lassen sich enorme Kosteneinsparungen erzielen, wenn zum einen auf exklusive Ausstattung im Bad, bei der Elektroinstallation, bei Bodenbelägen und Wandverkleidungen etc. verzichtet wird und zum anderen Eigenleistungen eingebracht werden. Zu bedenken ist, dass die Innenausstattung später bei einer besseren finanziellen Situation immer noch aufgewertet werden kann, während z. B. eine nachträgliche Unterkellerung nicht möglich ist.

Um den Rahmen für die mit dem Bauen verbundenen Ausgaben festzulegen, ist es notwendig, sich frühzeitig ein Bild über die zu erwartenden Baukosten und deren Finanzierung zu machen. Solange für Ihr Bauvorhaben noch keine konkrete Planung vorliegt, ist bei der Schätzung der Baukosten Vorsicht geboten. Um Fehlplanungen vorzubeugen und um den voraussichtlichen Finanzierungsbedarf richtig zu ermitteln, ist eine lückenlose und möglichst detaillierte Erfassung aller Kostenansätze auf der Grundlage einer Entwurfsplanung unerlässlich. Diese Kostenberechnung sollte Ihr/e Planer/in nach DIN 276 vornehmen, in der die einzelnen Kostenansätze in die sieben nachstehenden Gruppen unterteilt sind (siehe Tabelle).

### Kostenberechnung:

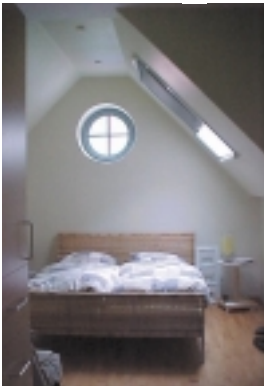
1. Grundstück:	_____	DM
2. Herrichten und Erschließen:	_____	DM
3. Bauwerk - Baukonstruktion:	_____	DM
4. Bauwerk - Technische Anlagen:	_____	DM
5. Außenanlagen:	_____	DM
6. Ausstattung und Kunstwerke:	_____	DM
7. Baunebenkosten:	_____	DM
Gesamtkosten	_____	DM





Niedrigenergiehaus –  
Vreden – Baujahr 1992

Massivbauweise,  
Keller als Souterrain zu  
Wohnzwecken  
ausgebaut, Brennwert-  
technik, Solaranlage,  
kompakte Bauweise,  
großflächige Verglasung  
zur Südseite.



# Fortsetzung – Finanzierungsplanung

## 4.2 Finanzierung der Gesamtkosten - Balanceakt zwischen Eigen- und Fremdmitteln

Auf der Grundlage der ermittelten Gesamtkosten Ihres Bauvorhabens ist Ihre individuelle Finanzierungsplanung zu erstellen. Hierbei helfen Ihre Hausbank, Ihre Bausparkasse, Ihr/e Steuerberater/in oder andere Fachleute. Es empfiehlt sich, die Finanzierungsplanung von einer fachkundigen Person Ihres Vertrauens überprüfen zu lassen.

Umfassende Informationen zum Thema Baufinanzierung finden Sie in einem von der Verbraucher-Zentrale herausgegebenen Buch mit dem Titel "Baufinanzierung", welches Sie in den drei hiesigen Beratungsstellen der Verbraucher-Zentralen Nordrhein-Westfalen erwerben können; nachfolgend die Anschriften und Telefonnummern der Beratungsstellen in Gronau, Münster und Wesel. Verbraucher-Zentrale Nordrhein-Westfalen e. V.,

Beratungsstelle Gronau:  
Konrad-Adenauer-Straße 45,  
48599 Gronau,

Telefon: 0 25 62/2 22 00;  
Beratungsstelle Münster:  
Spiekerhof 27, 48143 Münster,  
Telefon: 02 51/4 42 99;

Beratungsstelle Wesel:  
Kaiserring 4, 46483 Wesel,  
Telefon: 02 81/2 56 07.

Der Bedarf an Fremdmitteln - also Darlehen - wird festgestellt, indem Sie das Eigenkapital und den geschätzten Wert der Selbsthilfe (Sach- und Arbeitsleistungen) von den Gesamtkosten abziehen. Ohne Eigenmittel geht es in aller Regel nicht. Je höher der Eigenmittelanteil ist, desto solider ist die Baufinanzierung. Im Normalfall ist ein Eigenmittelanteil von mindestens 20 % der Gesamtkosten notwendig. Eine bewährte Finanzierungsregel lautet: 1/3 Eigenmittel, 1/3 Bauspardarlehen, 1/3 Hypothekendarlehen.

### 4.2.1 Eigenmittel

Grundsätzlich gilt, dass Eigenmittel soweit wie möglich, d. h. bis auf den unverzichtbaren "Notgroschen", eingesetzt werden sollten. Bei der Einschätzung der Selbsthilfe gilt es, realistisch zu bleiben. Folgende Eigenmittel kommen in Betracht:

- bezahltes oder teilweise bezahltes Baugrundstück
- Barmittel
- Bank- und Bausparkassenguthaben
- Wertpapiere
- vorhandenes oder bezahltes Baumaterial
- Selbsthilfeleistungen.

### 4.2.2 Fremdmittel

Fremdfinanzierung und monatliche Belastung stehen in einem untrennbaren Zusammenhang. Die Höhe der für Sie tragbaren Belastung setzt der Fremdfinanzierung Grenzen. Folgende Fremdmittel kommen in Betracht:

- Verwandtendarlehen,
- Arbeitgebendarlehen,
- öffentliche Baudarlehen,
- Bauspardarlehen: Bausparkassen bieten zinsgünstige Darlehen mit Festzinsgarantie, wenn man vorher einen bestimmten Anteil der vertraglich vereinbarten Bausparsumme angespart hat, wofür allerdings auch nur relativ geringe Guthabenzinsen gezahlt werden.
- Hypothekendarlehen: Neben den Zinsen ist eine Tilgung von üblicherweise 1 oder 2 % jährlich zu zahlen. Die Tilgung verringert die Restschuld, auf welche die Zinsen berechnet werden. Bei gleichbleibenden Raten wird der Tilgungsanteil daher ständig höher. Die Restschuld verringert sich anfangs langsam und später schneller. Die Laufzeit von Hypothekendarlehen ist verhältnismäßig lang; z. B. bei 9 % Zins und 1 % Tilgung etwa 26 Jahre. Die Kosten eines Hypothekendarlehens werden durch den Zinssatz und den Auszahlungskurs

Ingenieurbüro für Tragwerksplanung  
im konstruktiven Ingenieurbau  
**Dipl.-Ing. Manfred Schweer**

Heidener Straße 43 · 46325 Borken  
Telefon 0 28 61 / 9 11 22 · Telefax 0 28 61 / 9 11 23  
e-mail: info@ibm-schweer.de · www.ibm-schweer.de

**Dipl.-Ing. Andreas Heidemann**  
Ingenieurgesellschaft für Bauwesen mbH

Ing.-Büro für Tragwerksplanung/Statik  
Staatlich anerkannter Sachverständiger  
für Schall- und Wärmeschutz  
Mitglied der Ingenieurkammer-Bau NW  
Rentmeisterskamp 51 · 48683 Ahaus  
Telefon (0 25 61) 22 04 · Telefax (0 25 61) 65 10

**Lammers GmbH**  
Ingenieurbüro für Bauwesen

Erhardstraße 3  
48683 Ahaus  
Telefon 0 25 61 / 95 19 - 0  
Telefax 0 25 61 / 95 19 - 25

**LAMMERS**



**Ingenieurbüro Terweh**

**Kompetenz im Bauwesen**  
Beratung - Planung - Statik - Bauleitung

48683 Ahaus-Ottenstein  
Brambrink 48  
Tel. 0 25 61 / 98 47 - 0  
Fax 0 25 61 / 98 47 - 20  
E-Mail: info@terweh.de

**MAAß**

Ihr Partner für schlüsselfertiges Bauen

**Rüdiger Maaß**

Erhardstr. 9 • 48683 Ahaus  
Tel. 02561/5626 • Fax 02561/5687  
Mobil 0172/5321029

**Joh. Hackfort**

Architekt AK NW



19210

Esteresch 20 · 48599 Gronau/Epe  
Telefon (0 25 65) 68 15 · Telefax (0 25 65) 47 21  
Mobil 01 72 / 5 61 97 63

Bauplanung  
Baufinanzierung  
Bauleitung  
Gutachten

## Fortsetzung – Finanzierungsplanung

bestimmt. Die Zinssätze sind je nach Festschreibungsdauer des Zinssatzes und nach Auszahlungskurs unterschiedlich. Der Effektivzins errechnet sich aus Zinssatz, Auszahlungskurs, Laufzeit und Bearbeitungsgebühren und gibt den tatsächlichen "Preis" des Darlehens auf ein Jahr bezogen wieder. Bruttodarlehen nennt man die Summe, die Sie verzinsen und zurückzahlen müssen.

Nettodarlehen ist der Betrag, den Sie tatsächlich ausgezahlt erhalten. Die Differenz ist das Disagio. Zinssätze können Sie kurz-, mittel- oder auch langfristig festschreiben lassen. Letzteres empfiehlt sich bei niedrigem Zinsniveau auf dem Kapitalmarkt; für diese langfristige Niedrigzinsgarantie ist dann ein etwas höherer Zinssatz zu zahlen als bei einer kurzen Festschreibungsdauer. Man kann aber auch einen variablen Zinssatz vereinbaren. Die Entscheidung über die Festschreibung des Zinssatzes muss man unter Berücksichtigung der voraussichtlichen Entwicklungen am Kapitalmarkt treffen. Aus der Zinstabelle folgt, dass sich die monatliche Belastung je 100.000,- DM Hypothekendarlehen mit jedem Prozent um 83,- DM verändert (siehe Tabelle).

Monatliche Belastungen je 100.000 DM Hypothekendarlehen bei unterschiedlichen Zinssätzen (ohne Festschreibung):

Zinssatz	bei 1 % Tilgung	bei 2 % Tilgung
6,0 %	584 DM	667 DM
6,5 %	626 DM	709 DM
7,0 %	667 DM	751 DM
7,5 %	709 DM	792 DM
8,0 %	751 DM	834 DM
8,5 %	792 DM	876 DM
9,0 %	834 DM	918 DM
9,5 %	876 DM	959 DM
10,0 %	918 DM	1.001 DM
10,5 %	959 DM	1.043 DM

Der Tilgungssatz ist maßgebend für den Rückzahlungszeitraum bis zur endgültigen Tilgung Ihres Hypothekendarlehens. So ist bei 2%iger Tilgung das Darlehen schon nach 19 Jahren und bei einer 1%igen Tilgung erst nach 26 Jahren zurückgezahlt. Im letztgenannten Fall sind aber aufgrund der längeren Laufzeit die absoluten Zinskosten für das gesamte Darlehen trotz niedrigerer Monatsbelastung deutlich höher.

- Lebensversicherungsdarlehen: Nach Abschluss einer Lebensversicherung gewähren Lebensversicherungsgesellschaften, aber

auch Banken oder Sparkassen ein tilgungsfreies Darlehen, das zum vereinbarten Fälligkeitstermin in einer Summe mit dem von der Lebensversicherung ausgezahlten Betrag getilgt wird. Anstelle der Tilgung ist neben den Zinsen der Beitrag für die Lebensversicherung zu zahlen.

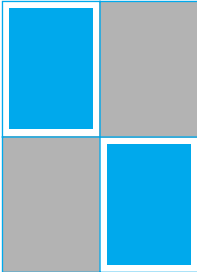
Zum Thema "Finanzierungsplanung" ist neben dem o.g. Buch "Baufinanzierung" der Verbraucher-Zentrale auch die Lektüre von speziellen Leitartikeln in der Fachzeitschrift "FINANZtest" der Stiftung Warentest zu empfehlen sowie auch von Sonderheften anderer Kapital-Fachzeitschriften.

### 4.3 Finanzielle Hilfen des Staates

Folgende staatliche Hilfen werden für den Bau oder Kauf von Familien-eigenheimen und Eigentumswohnungen, die zur Eigennutzung vorgesehen sind, gewährt.

#### 4.3.1 Wohnungsbauförderungsmittel

Auf der Grundlage des II. Wohnungsbaugesetzes und der Wohnungsbauförderungsbestimmungen des Landes Nordrhein-Westfalen werden Neubau oder Erwerb von Familienheimen und Eigentumswohnungen, Aus- und



**ms-bau-technik**

Gesellschaft mbH

D- 48703 Stadtlohn Mühlenstr. 14 A

Tel.: 0 25 63/20 56 46 Fax: 0 25 63/20 56 47

E-Mail: ms-bau-technik@t-online.de

Wenn Sie  
bauen wollen  
sollten Sie  
zuerst  
uns fragen.

• Planung • Statik • Tiefbau • Hochbau • Wohnungsbau • Industriebau • Schlüsselfertig •

## Baugeschäft Kurtz GmbH & Co. KG

Estriche aller Art · Parkett · Bewährte Fußbodenbeläge

Heinestraße 19 · 48703 Stadtlohn · Tel. 0 25 63/35 29 · Fax 24 76



Bauunternehmen

**J. Lösing GmbH**

Josef Lösing · Kirchplatz 25 · 48683 Ahaus-Wessum · Telefon 0 25 61/6 76 93 · Fax 4 04 17



Lösing

**Bauträger GmbH**

schlüsselfertiges Bauen

**Ihr Partner für:**

- Planung
- Rohbau
- schlüsselfertiges Bauen
- Finanzierung
- An- u. Verkauf von Grundstücken u. Immobilien
- Handel mit Baustoffen

**Wir bauen für Sie termingerecht  
zum Festpreis !**

Burgstr. 32 · 48683 Ahaus-Ottenstein  
Telefon 0 25 61/85 87 · Telefax 85 32

Internet: [www.h-dechering.de](http://www.h-dechering.de) • eMail: [info@h-dechering.de](mailto:info@h-dechering.de)

# Große Vehne

**Transporte + Speditionen GmbH**

**Spedition – Baustoffe**

Ächterkrommert 26  
46414 Rhede

Tel.: 0 28 72/95 15-0  
Fax: 0 28 72/95 15-55


Postfach 100110  
46407 Rhede

Ident-Nummer  
DE 811 302 416

[www.grosse-vehne.de](http://www.grosse-vehne.de) · e-mail: [info@grosse-vehne.de](mailto:info@grosse-vehne.de)



## Fortsetzung – Finanzierungsplanung



Umbau eigengenutzter Wohngebäude sowie die Anpassung vorhandenen Wohnraumes an die besonderen Bedürfnisse von Schwerbehinderten gefördert. Die genauen Fördervoraussetzungen und -konditionen ändern sich häufig; Informationen erhalten Sie im Rahmen einer ausführlichen Beratung im Fachbereich Bauen und Wohnen des Kreises Borken, Fachabteilung Wohnbauförderung, Telefon: 0 28 61 / 82 23 49.

Die Förderung mit Baudarlehen des Landes ist in erster Linie für Familien gedacht, die finanziell selbst nicht in der Lage sind, sich ausreichend mit Wohnraum zu versorgen.

Die Förderung wird nur gewährt, wenn das Familieneinkommen der Antragsteller eine bestimmte Grenze nicht überschreitet. Diese Einkommensgrenze ist abhängig von der Zahl der zum Haushalt rechnenden Familienangehörigen. Sie wird auf der Grundlage eines Jahreseinkommens für jede haushaltsangehörige Person mit eigenem Einkommen gesondert ermittelt. Eine weitere Fördervoraussetzung ist die Einbringung von Eigenleistungen. Gefördert wird nur, wer mindestens 15 % der Gesamtkosten des Objektes als Eigenleistung einbringt; unter bestimmten Voraussetzungen kön-

nen geringere Eigenleistungen anerkannt werden.

Die Förderung beinhaltet zinsgünstige Baudarlehen sowie Aufwendungsdarlehen. Baudarlehen werden in den einzelnen Förderungsmodellen (Typ 1 - 3) in unterschiedlicher Höhe zur Verfügung gestellt. Zusätzlich wird je nach Kinderzahl ein Familienzusatzdarlehen gewährt. Die Baudarlehen des Landes kosten 0,5 % Verwaltungskostenbeitrag und 1 % Tilgung. Das Aufwendungsdarlehen wird 10 Jahre zins- und tilgungsfrei ausgezahlt. Dabei verringert sich der anfängliche Jahresbetrag jeweils um 1/10. Mit Beginn des 13. Jahres nach der Auszahlung ist das Aufwendungsdarlehen mit 6 % zu verzinsen und mit 2 % zzgl. ersparter Zinsen zu tilgen.

Eine weitere Fördervoraussetzung ist die Tragbarkeit der Belastung. Eine Förderung ist danach nur zulässig, wenn die Belastung nicht die wirtschaftliche Existenzgrundlage gefährdet. Diese Belastung muss auf Dauer tragbar erscheinen. Nach Abzug der Belastung aus dem Neubau des Hauses einschließlich sämtlicher Betriebskosten und aller sonstigen Zahlungsverpflichtungen müssen bestimmte Beträge zum Lebensunterhalt verbleiben. Die Höhe dieser Beträge richtet sich nach der Zahl der Familienangehörigen.

Weitere Förderungsmöglichkeiten sind die Gewährung von Baudarlehen für den Erwerb vorhandenen Wohneigentums, für den Ausbau und die Erweiterung vorhandenen Wohnraumes um einzelne Zimmer sowie die Förderung des Neu- oder Umbaus von Wohnungen zu behindertengerechten Wohnungen. Neben den Eigentumsmaßnahmen wird auch der Neubau von Miet- und Genossenschaftswohnungen gefördert. Nach den Wohnungsbauprogramm des Landes werden noch für folgende Förderungsmöglichkeiten Mittel bereitgestellt.

- Förderung von Wohnungen aus dem Aufkommen der Fehlbelegungsabgabe (1. Förderweg),
- Mietein Familienhäuser für kinderreiche Familien (1. Förderweg)

### 4.3.2 Bürgschaft

Es kann aber auch sein, dass Sie die Voraussetzungen für die Gewährung eines Förderdarlehens nicht erfüllen. Vielleicht ist Ihr Einkommen zu hoch; vielleicht haben Sie keine Kinder. Auch für Sie hält das Land noch eine Fördervariante bereit: Das Bürgschaftsmodell. Hier übernimmt das Land für Ihre Finanzierungsmittel die Bürgschaft. Daher kann Ihre Bank Ihnen insgesamt günstigere Konditionen anbieten. Außerdem wird eine



Siemensstraße 27  
48683 Ahaus  
Telefon 0 25 61 / 95 43-0  
Telefax 0 25 61 / 95 43-10  
E-Mail: [Kluemper-und-Weller@t-online.de](mailto:Kluemper-und-Weller@t-online.de)

Fliesen Verlegung Estriche

Mitglied des  
Fachverbandes  
**ziegel**  
INDUSTRIE  
NRW und NS



Klinkerwerk  
**H. & J. Iking**  
GmbH & Co. KG  
**48703 STADTLOHN**  
Estern 60  
Telefon 0 25 63 / 9 37 70 · Fax 0 25 63 / 43 98

## Bernhard Büning

ERDBEWEGUNG UND ABRUCH



Transporte  
Baustoff-Recycling  
Brecher- und Siebanlagen-  
vermietung  
Minibagger  
Sand- und  
Mutterbodenanlieferung

Hausanschrift:  
Kotten-Büsken 38  
46325 Borken-Weseke  
Telefon: 0 28 62 / 9 07 00  
Telefax: 0 28 62 / 90 70 20

**albers** | **ransporte**  
GmbH

Erdbewegungen Baggerarbeiten

Am Bahndamm 49a · 48683 Ahaus-Wessum  
Telefon 0 25 61 / 42 08 24 · Telefax 0 25 61 / 42 08 25  
Auto-Tel. 01 71 / 6 86 01 20  
E-Mail: [albers-transporte-gmbh@t-online.de](mailto:albers-transporte-gmbh@t-online.de)

## Kamps & Sohn GmbH

TRANSPORTE · PLANIERRAUPEN  
BAGGEREI UND KRANBETRIEB

46397 BOCHOLT · Arndtstraße 1

Tel. 0 28 71 / 1 22 27 · Fax 0 28 71 / 18 30 16 · E-Mail: [Kamps-Bocholt@t-online.de](mailto:Kamps-Bocholt@t-online.de)



Wir führen für Sie aus:

- Erdarbeiten/Ausschachtungsarbeiten
- Abbrucharbeiten - Verbauarbeiten
- Kranarbeiten bis 3 t
- Lieferung von Bodenmassen jeder Art  
(z.Z. größere Mengen Mutterboden vorrätig)

## GROSSAUSSTELLUNG



BERATUNG, LIEFERUNG u. SERVICE für:

**K**LINKER

**D**DACHZIEGEL

**B**BODENKERAMIK



Butenpaß 15 · 46414 Rhede  
Tel.: 0 28 72 / 92 53 - 0  
Fax: 0 28 72 / 92 53 - 24  
eMail: [info@kdb.de](mailto:info@kdb.de)  
<http://www.kdb.de>

Öffnungszeiten:

Mo.-Fr.	8.00-18.00 Uhr
Sa	9.00-13.00 Uhr
So	11.00-16.00 Uhr (keine Beratung, kein Verkauf)

**Baukeramik**

## Fortsetzung – Finanzierungsplanung

Belastung vereinbart, die in einem angemessenen Verhältnis zu Ihrem Einkommen steht. Falls Sie mehr über dieses Modell wissen möchten: Informationen gibt es bei der Wohnungsbauförderungsanstalt Nordrhein-Westfalen (Wfa), Friedrichstr. 62-80, 40217 Düsseldorf  
Telefon: 0211 / 82 67 640.

### 4.3.3 Förderung der Modernisierung von vorhandenem Wohnraum

Eine weitere Förderungsmöglichkeit ist gegeben, wenn durch bauliche Maßnahmen der Gebrauchswert der Wohnungen nachträglich erhöht wird. Diese "Modernisierung" beinhaltet Maßnahmen zur Verbesserung des Zuschnitts der Wohnung, des Schallschutzes, der sanitären Einrichtung, der Funktionsabläufe und der Bewegungsfreiheit sowie der Elektroinstallation.

Zweck dieser Modernisierungsförderung ist die Sicherung von sozial tragbaren Mieten, die Verbesserung des Gebrauchswertes der Wohnungen, die Behebung städtebaulicher Missstände und die Erhaltung preiswerter Wohnungen für breite Schichten der Bevölkerung.

Die Modernisierung darf nur gefördert werden, wenn u.a. die Wohnung vor dem 01.01.1960 bezugsfertig geworden ist.

Auch hierzu erhalten Sie weitere Informationen und Auskünfte im Fachbereich Bauen und Wohnen des Kreises Borken, Fachabteilung Wohnbauförderung, Telefon: 0 28 61/ 82 23 49 oder 0 28 61/ 82 13 25.

Hier können Sie auch die für die einzelnen Förderungsmöglichkeiten vom Ministerium für Städtebau und Wohnen, Kultur und Sport des Landes Nordrhein-Westfalen herausgegebenen Informationsbroschüren anfordern.

### 4.3.4 Energiesparförderung

Für Energiesparmaßnahmen werden Darlehen des Landes Nordrhein-Westfalen über das Energiesparprogramm gewährt.

Gefördert werden bauliche und betriebstechnische Maßnahmen zur Verbesserung des Wärmeschutzes und der Energieeinsparung.

Förderfähig ist die Verbesserung des Wärmeschutzes durch Maßnahmen zur:

- Dämmung der Außenwände
- Dämmung der Kellerdecke und der erdberührten Außenflächen beheizter Räume oder des unteren Geschossbodens bei Nichtunterkellerung
- Dämmung des Daches oder der obersten Geschosdecke und
- Erneuerung durch wärmegeämmte Fenster und Außentüren.

Weiterhin werden Maßnahmen zur Energieeinsparung gefördert wie z. B.:

- Anpassung einer vorhandenen zentralen Heizanlage und zentralen Warmwasserbereitung, wenn die bisherige Anlage weniger als 10 Jahre alt ist und bereits mit Niedertemperaturtechnik ausgestattet ist,
- Einbau von Niedertemperatur- oder Brennwertkesseln einschließlich der dadurch bedingten Maßnahmen, wenn die bisherige Anlage älter als 10 Jahre ist,
- Umstellung auf Nahwärme oder auf Fernwärme und
- erstmaligen Einbau einer zentralen Heizanlage mit Niedertemperatur- oder Brennwerttechnik und/oder einer zentralen Warmwasserbereitung.

Förderfähig sind Maßnahmen an Wohnungen, die vor dem 01.01.1980 bezugsfertig geworden



## Fortsetzung – Finanzierungsplanung

sind. Das Darlehen wird für einen Zeitraum von 10 Jahren zinslos gewährt. Danach werden 6 v.H. Zinsen berechnet. Zuständig für die Bewilligung der Fördermittel ist die Fachabteilung Wohnbauförderung des Fachbereiches Bauen und Wohnen des Kreises.

Das Ministerium für Städtebau und Wohnen, Kultur und Sport des Landes NRW hat eine Broschüre zum Energiesparprogramm NRW herausgegeben, die beim Referat für Öffentlichkeitsarbeit, Elisabethstr. 5-11, 40217 Düsseldorf, Telefon: 0211 / 38 43 0, Internet: [www.mbw.nrw.de](http://www.mbw.nrw.de), angefordert werden kann. Die Broschüre steht auch im Internetangebot des Bauministeriums zum Download bereit.

Durch einige Städte und Gemeinden wird die Errichtung von Solaranlagen und Photovoltaikanlagen finanziell gefördert. Außerdem gewährt die Kreditanstalt für Wiederaufbau, Behrenstr. 33, 101117 Berlin, Telefon: 030/2064 34 377, für Photovoltaikanlagen günstige Darlehen. Im Bedarfsfall sollten Sie sich bei den genannten Stellen erkundigen.

### 4.3.5 Wohngeld als Lastenzuschuss

Als Eigentümer/in eines selbstgenutzten Eigenheimes oder einer selbstgenutzten Eigentumswohnung haben Sie Anspruch auf die Bewilligung eines Lastenzuschusses nach dem Wohngeldgesetz, wenn die finanzielle Belastung das nach den Familienverhältnissen für Sie tragbare Maß übersteigt. Die Höhe richtet sich u.a. nach der Anzahl der Familienmitglieder, dem monatlichen Einkommen und der zu berücksichtigenden monatlichen Belastung. Anträge und Anfragen sind an die jeweilige Stadt bzw. Gemeinde als zuständige Wohngeldstelle zu richten.

### 4.3.6 Steuerliche Förderung des selbstgenutzten Wohneigentums

Seit 1996 wird anstelle des früheren progressionsabhängigen "Häuslebauparagraphen" 10 e des Einkommensteuergesetzes (EStG) jetzt acht Jahre lang eine für alle gleichermaßen geltende steuerliche "Eigenheimzulage" in Höhe von jährlich 5.000 DM für Neubauten und 2.500 DM für Altbauten vom Finanzamt ausgezahlt, unabhängig von Einkommenshöhe und Steuersatz.

Hinzu kommt eine Kinderzulage - "Baukindergeld" - von 1.500 DM je Kind. Für bestimmte energiesparende Maßnahmen gibt es weitere Zulagen. Die Einkommensobergrenzen für diese staatliche Förderung sind zum 01.01.2000 erheblich reduziert worden. So wird die Eigenheimzulage bei Bauantragstellung bzw. Abschluss des notariellen Kaufvertrages nach dem 31.12.1999 nur gewährt, wenn der Gesamtbetrag der Einkünfte des Erstjahres zuzüglich des Gesamtbetrages der Einkünfte des vorangegangenen Jahres bei Alleinstehenden insgesamt 160.000 DM und bei zusammenveranlagten Eheleuten 320.000 DM nicht überschreitet. Für jedes zu berücksichtigende Kind erhöht sich der Grenzwert um 60.000 DM.

Einen umfassenden Überblick über die steuerliche Förderung gibt Ihnen die Broschüre "Die Eigenheimzulage" (Stand: 01.06.2000) vom Finanzministerium des Landes Nordrhein-Westfalen, erhältlich bei Ihrem Finanzamt in Ahaus, Rathausplatz 2, 48683 Ahaus, Telefon: 0 25 61 / 7 40, bzw. in Borken, Nordring, 46325 Borken, Telefon: 0 28 61 / 93 80 oder direkt beim Finanzministerium des Landes NRW, Presse- und Informationsreferat, Jägerhofstraße 6, 40479 Düsseldorf,

## Fortsetzung – Finanzierungsplanung

Telefon: 02 11 / 49 72 20 00,  
Fax: 02 11 / 49 72 23 00,  
e-mail: Presse@fm.nrw.de,  
Internet: <http://www.fm.nrw.de>.  
Die Broschüre steht auch im Internetangebot des Finanzministeriums zum Download bereit.

Bei Ihrem Finanzamt oder von Ihrem/ Ihrer Steuerberater/in erhalten Sie auch Informationen über die steuerrechtliche Förderung des Mietwohnungsbaus und der Denkmalerhaltung.

### 4.4 Wirtschaftlichkeits- und Lastenberechnung

Die Wirtschaftlichkeits- und Lastenberechnung hat den Zweck, die laufenden Aufwendungen unter Berücksichtigung von Steuervergünstigungen,

Zuschüssen und von evtl. erzielbaren Einnahmen aus Mieten zu ermitteln. Sie zeigt auf, ob das Bauvorhaben für Sie tragbar ist. Darin sind folgende Kosten zu berücksichtigen:

1. Kapitalkosten: Aufwand an Zinsen und Tilgungsbeiträgen sowie Verwaltungskosten für das Fremdkapital, Erbbauzins.
2. Abschreibung: Wertverlust durch Alterung und Abnutzung; beträgt bei Wohngebäuden rechnerisch 1 % pro Jahr.
3. Verwaltungskosten.
4. Steuern: Grundsteuern.
5. Betriebskosten: Strom-, Wasser- und Gasversorgung, Abwasser- und Abfallentsorgung, Betriebskosten der Zentralheizung, Straßenreinigung, Schornsteinreinigung, Versicherungsbeiträge (für z. B. Gebäude- und Hausrat-

versicherung).

6. Bauunterhaltungskosten: Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten.

Die tatsächlich anfallenden Betriebskosten sind im Voraus nicht exakt zu ermitteln und unterliegen laufenden Veränderungen. Bei einer überschlägigen Ermittlung können Sie von Ihren derzeitigen Kosten, bezogen auf Ihre derzeitige Wohnfläche, ausgehen. Es sollten aber nicht weniger als 2,00 DM je m<sup>2</sup> Wohnfläche im Monat angesetzt werden.

Bauunterhaltungskosten werden in den ersten 10 Jahren nur in geringem Maße anfallen; gleichwohl sollte in einer Wirtschaftlichkeits- und Lastenberechnung auch in den ersten 10 Jahren ein Ansatz von monatlich 0,50 bis 1,00 DM je m<sup>2</sup> Wohnfläche berücksichtigt werden.

## I M P R E S S U M



WEKA  
INFORMATIONSSCHRIFTEN-  
UND WERBEFACHVERLAGE  
GMBH

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

E-MAIL: [info@weka-cityline.de](mailto:info@weka-cityline.de)

Lechstraße 2, 86415 Mering,  
Postfach 1147, 86408 Mering,  
Telefon 0 82 33/3 84-0,  
Telefax 0 82 33/3 84-103



AUCH IM INTERNET:

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

### IN UNSEREM VERLAG ERSCHEINEN:

Broschüren zur Bürgerinformation, Heiraten, Wirtschaftsförderung, Umweltschutz und zum Thema Bauen.

Herausgegeben in Zusammenarbeit mit dem Kreis Borken, 46322 Borken.

Anzeigenverkauf:  
Werner Booten  
Herstellung:  
Karolin Fischer

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.

Fotos: Seiten 8, 14, 24 und 52: Architekturbüro Umme, Vreden (<http://www.umme.de>)

Seite 34: Fa. Terhalle, Ahaus (<http://www.terhalle.de>)

Seite 53: METROPLAN-Gruppe, Hamburg (<http://www.metroplan.de>)

46322062/2. Auflage/Satz&Bild/Nied  
Printed in Germany 2001



Niedrigenergiehaus – Baujahr 1997 –  
Ahaus-Ottenstein

Holzrahmenbau

# 5. Das Baurecht

## 5.1 Bauplanungsrecht

Das Baurecht umfasst das bundesrechtliche Bauplanungsrecht, das landesrechtliche Bauordnungsrecht sowie das sogenannte Baunebenrecht.

Das Bauplanungsrecht, auch Städtebaurecht genannt, gilt einheitlich im ganzen Bundesgebiet und bestimmt, vereinfacht ausgedrückt, wo und was in einer Stadt oder Gemeinde gebaut werden darf. Die wichtigsten bauplanungsrechtlichen Vorschriften sind das Baugesetzbuch (BauGB) und die Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Das Bauordnungsrecht wird unter Ziffer 5.2 erläutert.

Das Baunebenrecht umfasst die Rechtsbereiche, die mit ihren Vorschriften auch das Bauen betreffen; nachfolgend die wichtigsten: Denkmalschutzrecht (z. B. Veränderung eines Denkmals oder Bauen neben einem Denkmal), Straßenbaurecht (z. B. Bauen an Bundes-, Landes- oder Kreisstraßen), Wasserrecht (z. B. Bauen in Wasserschutzgebieten, geregelte Abwasserbeseitigung), Landschaftsrecht (z. B. Bauen im Außenbereich, Natur- und Landschaftsschutz), Immissionsschutzrecht (z. B. Bauen in der Nähe von störenden Industrie- oder

Gewerbebetrieben), Abfallrecht (z. B. Altlasten, Entsorgung von Baustellenabfällen und Abbruchmaterial).

Die für das Bauen wesentlichsten bauplanungsrechtlichen Bestimmungen betreffen zum einen die Bauleitplanung der Städte und Gemeinden und zum anderen die Zulässigkeit von Bauvorhaben. Die städtebauliche Planung in den Städten und Gemeinden der Bundesrepublik stützt sich im Wesentlichen auf die Bauleitplanung, die im Baugesetzbuch mit dem Flächennutzungsplan als vorbereitenden Bauleitplan und dem Bebauungsplan bzw. dem Vorhaben- und Erschließungsplan als verbindlichen Bauleitplan zweistufig ausgestaltet ist. Im Baugesetzbuch sind auch die Verfahren zur Aufstellung der Bauleitpläne genau geregelt, u.a. auch die Bürgerbeteiligung. Hierüber können Sie sich bei der jeweiligen Stadt- oder Gemeindeverwaltung näher informieren, denn die Bauleitpläne werden vom Stadt- bzw. Gemeinde-rat beschlossen.

### 5.1.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt für das ganze Stadt- bzw. Gemeindegebiet, wie der Name schon sagt, die geplante Nutzung der Flächen

dar, wobei er sich an den übergeordneten Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Münster (Teilabschnitt Münsterland) anpassen muss. Im Flächennutzungsplan werden die Bauflächen für Wohnen, Industrie und Gewerbe, gemischte Nutzungen und Sondernutzungen, die Gemeinbedarfseinrichtungen, die Verkehrsflächen, die Grünflächen, die Wasserflächen, die Flächen für die Ver- und Entsorgung, die Flächen für die Landwirtschaft, Wald sowie die Flächen für Natur- und Landschaftsschutz dargestellt. Der Flächennutzungsplan ist nur behördenverbindlich und bindet vor allem die jeweilige Stadt bzw. Gemeinde bei ihrer verbindlichen Bauleitplanung, also den rechtsverbindlichen Bebauungsplänen und Vorhaben- und Erschließungsplänen.

### 5.1.2 Bebauungsplan

Ein Bebauungsplan enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung eines bestimmten, räumlich abgegrenzten Gebietes innerhalb der jeweiligen Stadt oder Gemeinde. Diese Festsetzungen betreffen die Art der Bodennutzung (z. B. reines Wohngebiet, allgemeines Wohngebiet, Dorfgebiet, Mischgebiet, Kerngebiet, Gewerbegebiet, Industriegebiet,

## Fortsetzung – Das Baurecht

Sondergebiet), das Maß der baulichen Nutzung (z. B. Verhältnis von überbauter Fläche zur Fläche des Baugrundstücks, Verhältnis von Geschossfläche zur Fläche des Baugrundstücks, Zahl der Vollgeschosse, Gebäudehöhe), die durch Baugrenzen und/oder Baulinien zur Überbauung bestimmten Flächen auf den Baugrundstücken, die Gestaltung der Bauwerke, die Verkehrsflächen, die Grünflächen, Pflanzgebiete, die Flächen für den Gemeinbedarf etc. Ein Bebauungsplan ist von der Stadt bzw. Gemeinde aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung erforderlich ist; es besteht aber kein Anspruch auf die Aufstellung eines Bebauungsplanes. Bei der Bebauungsaufstellung sind die vielfältigen öffentlichen Belange und die privaten Belange von z. B. Grundstückseigentümern gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Der Bebauungsplan wird vom Rat der jeweiligen Stadt oder Gemeinde als Satzung beschlossen und ist nach in Kraft treten durch ortsübliche Bekanntmachung allgemein rechtsverbindlich. Seine Festsetzungen sind somit baurechtliche Bestimmungen wie z. B. die Vorschriften der Landesbauordnung. Ein Bebauungsplan kann auch geändert, ergänzt oder aufgehoben werden, sobald und soweit es für die städte-

bauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Hierfür gelten die gleichen Vorschriften wie für die Aufstellung eines Bebauungsplans.

### 5.1.3 Vorhaben- und Erschließungsplan

Ein Vorhaben- und Erschließungsplan ist vereinfacht ausgedrückt ein von einer/einem privaten Investor/in angefertigter Bebauungsplan für ein konkretes Bauprojekt, z.B. Errichtung einer Wohnsiedlung mit einer bestimmten Anzahl von Wohngebäuden. Auch so ein Vorhaben- und Erschließungsplan wird vom jeweiligen Stadt- bzw. Gemeinderat als Satzung beschlossen. Der Unterschied zum Bebauungsplan besteht vor allem darin, dass der Stadt bzw. Gemeinde keine Kosten für die Planung und die Erschließung entstehen.

#### 5.1.4 Planungsrechtliche Zulässigkeit eines Bauvorhabens

Im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes oder eines Vorhaben- und Erschließungsplans ist ein Bauvorhaben planungsrechtlich zulässig, wenn es seinen Festsetzungen nicht widerspricht und die Erschließung - Straßenanbindung, Ver- und Entsor-

gung - gesichert ist. Wenn nichts anderes festgesetzt ist, sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen Garagen und Carports sowie Nebenanlagen wie z. B. Gartenhäuschen und Gewächshäuser zulässig. Entscheidungskriterium ist die städtebauliche Ordnung. So werden im Regelfall im Vorgartenbereich keine Garagen, Carports und Nebenanlagen zugelassen!

Ohne Bebauungsplan oder Vorhaben- und Erschließungsplan ist innerhalb der bebauten Ortslage ein Bauvorhaben zulässig, wenn es sich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Dabei sind für das "Einfügen" folgende Kriterien maßgeblich: Art der Nutzung (z. B. Wohnhaus im Wohngebiet), Maß der Nutzung (Zahl der Geschosse, Gebäudehöhe, Ausnutzung des Grundstücks), Bauweise (z.B. Einzel- oder Reihenhausbebauung) und Grundstücksfläche, die überbaut werden soll (Bautiefe und Abstand von der Straße). Die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse müssen gewahrt bleiben (dies ist z. B. im Einzelfall nachzuweisen, wenn der Bau eines Wohnhauses in unmittelbarer Nähe einer Eisenbahnlinie geplant wird), und das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden. Weitere Zulässigkeitsvoraussetzung ist das

„Im Vertrauen: Im Nestbau macht mir keiner was vor,  
aber bei Industriebauten ist Borgers besser.“



Spezialist ist man nicht einfach,  
Spezialist wird man erst durch Erfahrung.

Die haben wir für den schlüsselfertigen Bau von Industriebauten seit über 20 Jahren.

Diese Erfahrung hilft, für jedes neue Projekt auch eine neue, individuelle Lösung zu finden. Und auch nach 15 Jahren erweist sich unser Konzept **planen & bauen in einer hand** immer wieder als erfolgreich – das Schlüsselwort ist Harmonie.

Denn wir von Borgers legen vom ersten Kontakt an Wert auf einen konstanten und offenen Dialog mit dem Bauherrn, um gemeinsam Ideen zu entwickeln, um einen reibungslosen Ablauf der Bauzeit sicherzustellen, um jederzeit flexibel und schnell reagieren zu können. Und wenn Sie jetzt das Gefühl haben, daß wir Ihre Sprache sprechen – wir freuen uns auf Ihren Anruf.

**Borgers GmbH: 48703 Stadtlohn,**  
Mühlenstraße 35, Tel. 0 25 63/4 07-0, Fax 4 07-30  
**Borgers Süd GmbH: 63322 Rödermark,**  
Dieburger Straße 129b, Tel. 0 60 74/89 09-0, Fax 9 76 53  
**Borgers Ost GmbH: 14469 Potsdam,**  
Kaiser-Friedrich-Straße 96, Tel. 03 31/5 67 09-0, Fax 5 67 09-30  
E-Mail: [info@borgers-industriebau.de](mailto:info@borgers-industriebau.de) · <http://www.borgers-industriebau.de>



## Seit fünfzig Jahren Kompetenz in Farbe



**MALERBETRIEB SIKORA**

FACHBETRIEB DER MALER- UND LACKIERERINNUNG

### In allen Farben

...seit 50 Jahren. Der unternehmerische Erfolg des Appa Malereibetriebes Sikora trägt die deutliche Handschrift von Albrecht Sikora, der 1974 das Familienunternehmen von seinem Vater übernommen hat und zu einem bundesweit, privat wie industriell, gefragten Meisterbetrieb für Malerarbeiten, Akustikputz, Industriefarben, Vollwärmeschutz und Betonsanierung geführt hat. Sohn Jens vertritt bereits heute die dritte Generation in der Geschäftsleitung. 60 eigene, qualifizierte und leistungsfähige Mitarbeiter sowie weitere 100

kooperierende Facharbeiter für bundesweit gestreute Großprojekte bilden das Rückgrat des mittelständischen Betriebes. Hervorragendes Management ermöglicht höchste Flexibilität und kürzeste Auftragszeiten, auch mehrerer Großobjekte gleichzeitig. Renommeeobjekte für anspruchsvolle Akustikputzarbeiten sind der neue Landtag in Düsseldorf, die Börse in Frankfurt, Pinakothek München oder das Gästehaus des Bundes auf dem Petersberg in Bonn. Repräsentative Bauvorhaben für Industriefarben sind der Gewerbepark Flughafen in Düsseldorf,

Westfalen-Stadion Dortmund, ARAG-Hochhaus Düsseldorf, City-Center in Dortmund, der Telekomneubau in Leipzig. Neubau RAG + RLOE Essen. Und schließlich hat Appa Malereibetrieb Sikora mit Betonsanierungsarbeiten die Außenfassaden des Klinikums Saarbrücken, der HNO-Klinik in Mainz oder der Kelsterbachbrücke in Frankfurt/Main verjüngt. Während Nordrhein-Westfalen der angestammte Hauptmarkt des Appa Malereibetriebes Sikora ist, konzentriert sich das Unternehmen in den neuen Bundesländern schwerpunktmäßig auf

die Regionen Berlin, Leipzig und Dresden. Eine eigene Niederlassung wird in Budapest/Ungarn unterhalten. Auch hochwertige Malerarbeiten mit Spachtel- und Wickeltechnik, wie z.B. für die Landeszentralbank Düsseldorf, sind willkommen Herausforderungen für:

### Appa Malereibetrieb Sikora GmbH

Isarstraße 10 · 46395 Bocholt  
Tel.: 0 28 71/15 15-0 · Fax 0 28 71/15 15-6 78



Isarstraße 10 · 46395 Bocholt · Telefon 0 28 71/15 15-0 · Telefax 0 28 71/15 15-6 78 · E-Mail: [www.appa-maler.de](http://www.appa-maler.de)

## Fortsetzung – Das Baurecht

Einvernehmen der Stadt bzw. Gemeinde. Diese darf das Einvernehmen aber nur aus städtebaulichen Gründen versagen.

Außerhalb der bebauten Ortslage ist das Bauen im Regelfall unzulässig - außer für privilegierte Vorhaben (z. B. Landwirtschaft)! Der Gesetzgeber sieht aber auf der Basis des erweiterten Bestandschutzes verschiedene begünstigte Vorhaben vor, die im Einzelfall zugelassen werden können. So sind u. a. angemessene bauliche Erweiterungen vorhandener Wohngebäude im Außenbereich zulässig, wobei im Familienverbund eine zweite Wohnung geschaffen werden darf. Weiterhin ist in den letzten Jahren zur Unterstützung des Strukturwandels in der Landwirtschaft ein rechtlicher Rahmen geschaffen worden, bisher landwirtschaftlich privilegiert genutzte und legal errichtete Gebäude einer neuen Nutzung zuzuführen. Die Nutzungsänderung setzt einen substanziellen Erhalt des Gebäudes voraus. Die äußere Gestalt muss im Wesentlichen erhalten bleiben. Weitere Voraussetzungen für eine derartige Nutzungsänderung sind u. a., dass das Betriebsgebäude vor dem 27.08.1996 errichtet wurde, das Gebäude zum räumlich-funktionalen Zusammenhang der Hofstelle gehört und die Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung nicht länger als

sieben Jahre zurückliegt. Diese Kriterien gelten sowohl bei einer Nutzungsänderung für gewerbliche Zwecke als auch für Wohnzwecke, wobei die Zahl der zusätzlichen Wohnungen beschränkt ist.

Im Außenbereich ist auch das Einvernehmen der Stadt bzw. Gemeinde zum Bauvorhaben erforderlich. Bevor aber für ein Bauvorhaben im Außenbereich ein Bauantrag gestellt wird, ist unbedingt eine Bauberatung bei der zuständigen Baugenehmigungsbehörde (Kreis Borken, Städte Ahaus, Bocholt, Borken und Gronau) zu empfehlen!

### 5.2 Bauordnungsrecht

Das Bauordnungsrecht stellt konkrete und detaillierte Anforderungen an Bauprodukte und Bauvorhaben, insbesondere hinsichtlich der Lage und der Zugänglichkeit auf dem Baugrundstück und hinsichtlich der Bauausführung (z. B. Brandschutz, Höhe und Belichtung von Aufenthaltsräumen, Beschaffenheit von Wohnungen). Aber auch hinsichtlich der Ausgestaltung der Freiflächen auf dem Baugrundstück (Begrünung und Bepflanzung, Anlegen von Spielflächen, Herstellung von genügend PKW-Stellplätzen) gelten besondere Regelungen. Die wichtigsten bauord-

nungsrechtlichen Vorschriften sind in der Landesbauordnung (BauO NRW) enthalten, so auch die formalen Voraussetzungen für das Bauen:

Erforderlichkeit einer Baugenehmigung, genehmigungsfreie Wohngebäude, sonstige genehmigungsfreie einfache Vorhaben und Anlagen, vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren, Vorbescheid (Bauvoranfrage).

#### 5.2.1 Vorbescheid (Bauvoranfrage)

Mit einem Antrag auf Vorbescheid (eine sogenannte Bauvoranfrage), kann man eine rechtsverbindliche Auskunft darüber einholen, ob ein Grundstück wirklich nach den eigenen Vorstellungen bebaut werden kann. Ein positiver Vorbescheid bindet die Baugenehmigungsbehörde für zwei Jahre, d. h., sie kann dann nicht mehr ein Bauvorhaben aus Gründen ablehnen, die schon im Vorbescheidsverfahren zu prüfen waren. Somit gibt Ihnen ein positiver Vorbescheid Rechtssicherheit für die konkrete Planung Ihres Bauvorhabens. Eine Bauvoranfrage ist immer dann zu empfehlen, wenn das Baugrundstück nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes liegt oder wenn es von der Umgebungsbebauung stark abweicht.

## Fortsetzung – Das Baurecht

Der Antrag auf Vorbescheid ist auf einem amtlichen Antragsformular (erhältlich beim Fachbereich Bauen und Wohnen des Kreises Borken und bei den Stadt- bzw. Gemeindeverwaltungen) mit den unten aufgeführten Bauvorlagen in dreifacher Ausfertigung bei der zuständigen Baugenehmigungsbehörde einzureichen.

Die Bauvorlagen müssen von einem/ einer bauvorlageberechtigten Entwurfsverfasser/in (z. B. Architekt/in) unterschrieben sein. Dies gilt nur dann nicht, wenn mit der Bauvoranfrage nur die grundsätzliche Bebaubarkeit eines Grundstücks planungsrechtlich geprüft werden soll. Die Bearbeitung eines Antrags auf Vorbescheid ist gebührenpflichtig. Die Verwaltungsgebühr ist abhängig von den Rohbau- bzw. Herstellungskosten des Objektes.

Bei einem später entsprechend eingereichten Bauantrag wird die Vorbescheidgebühr zur Hälfte auf die Baugenehmigungsgebühr angerechnet! Die zweijährige Geltungsdauer des Vorbescheides kann auf formlosen schriftlichen Antrag jeweils bis zu einem Jahr, auch rückwirkend, verlängert werden; die Verwaltungsgebühr für diese Entscheidung beträgt 20 % der für den Vorbescheid erhobenen Gebühr.

### **Erforderliche Bauvorlagen für einen Antrag auf Vorbescheid**

- Lageplan in einem Maßstab nicht kleiner als 1:500 auf der Grundlage eines aktuellen Auszuges aus der Liegenschaftskarte (Flurkarte). Der Lageplan muss alle für die Beurteilung des Bauvorhabens erforderlichen Angaben enthalten, insbesondere: Lage zur Nordrichtung, Bezeichnung des Baugrundstücks, seine rechtmäßigen Grenzen, seine Umringmaße und seinen Flächeninhalt, seine Höhe über NN, vorhandene bauliche Anlagen sowie die geplanten baulichen Anlagen unter Angabe der Außenmaße, der Dachform, der Grenzabstände und der PKW-Stellplätze. Bei den zeichnerischen Darstellungen müssen einheitlich vorgeschriebene Zeichen verwendet werden, die in der Anlage zur Bauprüfverordnung aufgeführt sind. Im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes (oder eines Vorhaben- und Erschließungsplans) sind dem Lageplan prüffähige Berechnungen zur Grund- und Geschossflächenzahl und zur Zahl der Vollgeschosse beizufügen.
- Im unbeplanten Innenbereich sowie im Außenbereich ist neben dem Lageplan noch ein beglaubigter Auszug aus der Liegenschaftskarte (Flurkarte) erforderlich, der nicht älter als sechs Monate sein darf und das Baugrundstück und die benachbarten Grundstücke im Umkreis von mindestens 50 m darstellt. Ferner ist ein Auszug aus der Deutschen Grundkarte 1:5000 einzureichen, in dem die Umgebung des Baugrundstücks im Umkreis von 500 m dargestellt werden muss. Auszüge aus der Liegenschaftskarte (Flurkarte) und Auszüge aus der Deutschen Grundkarte erhalten Sie beim Fachbereich Vermessung und Kataster des Kreises Borken.
- gegebenenfalls Bauentwurfsskizzen (Grundrisse, Ansichten, Schnitte), wenn sie zur Beurteilung der baurechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erforderlich sind.





# KEIZERS + TERWEI GmbH

INNENAUSBAU · INNENTÜREN · TREPPENBAU

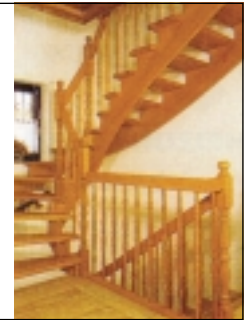
Master Esch · 48691 Vreden

☎ 0 25 64 / 3 20 54

Fax 0 25 64 / 3 34 71

E-Mail: [info@keizers-terwei.de](mailto:info@keizers-terwei.de)

<http://www.keizers-terwei.de>



Holz- und Kunststoffenster  
Haustüren und Wintergärten  
Moderner Innenausbau

Bocholder Esch 18

48683 Ahaus-Alstätte

Telefon: 0 25 67 / 93 12 - 0

Telefax: 0 25 67 / 7 37

e-mail: [Wessendorf-Fensterbau@t-online.de](mailto:Wessendorf-Fensterbau@t-online.de)

Internet: <http://www.Wessendorf-Fenster.de>

## EXCLUSIVE KAMINE, KACHELÖFEN UND HEIZKASSETTEN NACH MAß.

### GROTHERM®

Kachelöfen und Kamineinsätze GmbH

[www.grotherm.de](http://www.grotherm.de) · Lise Meitner Str. 5-7 (Industriegebiet Ost) · 48599 Gronau · Fon 02562/5042 · Fax 5045



# HeWe

FENSTERFABRIK



Besuchen Sie unsere umfangreiche Ausstellung

Industriestraße 11  
D-46354 Südlohn-Oeding  
Telefon: 0 28 62 - 50 11-0  
Telefax: 0 28 62 - 50 11 11

Bauherren aufgepasst!

Wie bieten Alles aus einer Hand:

- **Kunststoffenster**  
in weiss oder farbig, aus eigener Produktion
- **Verglasung**  
Wärmeschutzglas mit K=1, 1 W als Standard;  
einbruchhemmendes Glas; Sprossenglas etc.
- **Montagearbeiten**  
ausschl. werkseigene, erfahrene Monteure
- **Rolladenausführungen**  
Kunststoff oder Aluminium
- **Rolladenkästen**  
gem. Wärmeschutzverordnung
- **Haustüranlagen**  
Kunststoff oder Aluminium  
- fordern Sie unseren Haustürprospekt an -
- **Thema: Sicherheit**  
- Standard-Beschlag mit Sicherheits-Pilzkopfverriegelung  
und Stahlschliesblech  
- abschliessbare Fenstergriffe  
- einbruchhemmendes Glas · Rolladensicherungen

## Fortsetzung – Das Baurecht

### 5.2.2 Genehmigungsfreie Wohngebäude, Stellplätze und Garagen

Gemäß § 67 Landesbauordnung (BauO NRW) bedürfen die Errichtung oder Änderung von Wohngebäuden (außer Hochhäuser) im Geltungsbereich qualifizierter Bebauungspläne oder Vorhaben- und Erschließungspläne keiner Baugenehmigung, wenn folgende drei Bedingungen erfüllt sind:

1. Die Festsetzungen des jeweiligen Bebauungsplans oder Vorhaben- und Erschließungsplans und die örtlichen Bauvorschriften, z. B. Gestaltungssatzung, werden vollständig eingehalten.
2. Die Erschließung, also Straßenanbindung sowie Ver- und Entsorgung des Baugrundstücks, ist gesichert.
3. Die jeweilige Stadt oder Gemeinde erklärt nicht innerhalb eines Monats nach Eingang der Bauvorlagen bei ihr, dass das vereinfachte Baugenehmigungsverfahren durchgeführt werden soll.

Alle drei vorgenannten Bedingungen müssen erfüllt sein, damit ein Bauvorhaben wirklich genehmigungsfrei ist. Auch bei diesen Vorhaben sind die baurechtlichen Vorschriften einzuhalten. In Zweifelsfällen sollte vor

Bauausführung bei der Baugenehmigungsbehörde nachgefragt werden, insbesondere bei Fragen zu Festsetzungen des Bebauungsplanes oder des Vorhaben- und Erschließungsplanes. Die Verantwortung liegt aber bei Ihrer Entwurfsverfasserin bzw. Ihrem Entwurfsverfasser. Sollten der Baugenehmigungsbehörde Verstöße gegen geltendes Baurecht bekannt werden, kann sie nach pflichtgemäßem Ermessen die Einstellung der Bauarbeiten anordnen.

Die oben erläuterte Genehmigungsfreiheit für Wohngebäude umfasst auch Carports, Garagen sowie Nebengebäude und -anlagen.

Die Genehmigungsfreiheit bedeutet aber nicht, dass Sie ohne weiteres mit den Bauarbeiten beginnen können. Vorher müssen Sie die nachfolgend aufgeführten Bauvorlagen zusammen mit einem ausgefüllten amtlichen Formular (zu erhalten bei den Stadt- und Gemeindeverwaltungen) der jeweiligen Stadt bzw. Gemeinde einreichen: Lageplan, Berechnung des Maßes der baulichen Nutzung, Bauzeichnungen, rechnerischer Nachweis über die Höhe des Fußbodens des höchstgelegenen Aufenthaltsraumes sowie Erhebungsbogen für die Baustatistik. Es gibt nun drei mögliche Verfahrensabläufe:

1. Teilt Ihnen die Stadt bzw. Gemeinde innerhalb eines Monats schriftlich mit, dass kein Genehmigungsverfahren durchgeführt werden soll, dann dürfen Sie nach Information der Eigentümer/innen und/oder Erbbauberechtigten angrenzender Grundstücke (Angrenzer) unverzüglich mit dem Bau beginnen. Dies ist der vom Gesetzgeber erwünschte Normalfall. Der Baubeginn ist der zuständigen Baugenehmigungsbehörde schriftlich anzuzeigen! Die Bauvorlagen müssen an der Baustelle von Baubeginn an vorliegen!

2. Die Stadt bzw. Gemeinde kann innerhalb der Monatsfrist ein Baugenehmigungsverfahren verlangen, wenn sie beabsichtigt, eine Veränderungssperre zu beschließen oder eine Zurückstellung Ihres Baugesuchs zu beantragen, oder wenn sie es aus anderen Gründen für erforderlich hält.

Sollte die Stadt bzw. Gemeinde erklären, dass das (vereinfachte) Baugenehmigungsverfahren durchgeführt werden soll, werden Ihnen die Bauvorlagen mit dieser Erklärung zurückgegeben. Dann müssen Sie einen Bauantrag mit den hierfür erforderlichen Bauvorlagen in dreifacher Ausfertigung

## Fortsetzung – Das Baurecht

beim Kreis Borken einreichen. Sie können aber bereits auf dem Antragsformular bestimmen, dass in diesem Fall die Bauvorlagen als Bauantrag zu behandeln sind. Die Stadt bzw. Gemeinde leitet die Bauvorlagen mit ihrer Stellungnahme dann an den Kreis Borken als zuständige Baugenehmigungsbehörde weiter.

3. Wenn die Stadt bzw. Gemeinde die Monatsfrist verstreichen lässt, dürfen Sie nach vorheriger Information der Angrenzer mit dem Bauvorhaben beginnen; der Baubeginn ist auch der zuständigen Baugenehmigungsbehörde schriftlich anzuzeigen! Die Bauvorlagen müssen an der Baustelle von Baubeginn an vorliegen!

Wenn Sie es wünschen, ist es seit der Änderung der Landesbauordnung zum 01.06.2000 nunmehr möglich zu beantragen, dass ein Baugenehmigungsverfahren durchgeführt werden soll. Sie haben also die Wahlmöglichkeit zwischen Freistellungsverfahren und vereinfachtem Genehmigungsverfahren (s. Ziff. 5.2.5)!

Ihre Entwurfsverfasserin bzw. Ihr Entwurfsverfasser muss bauvorlageberechtigt sein, also z. B. die Berufsbezeichnung "Architektin" bzw.

"Architekt" führen dürfen; aber auch Bauingenieure und Bauingenieurinnen mit zweijähriger Berufspraxis in der Planung und Überwachung der Ausführung von Gebäuden und Mitgliedschaft in einer Ingenieurkammer sind bauvorlageberechtigt.

### 5.2.3 Besonderheiten bei Mehrfamilienhäusern

Vor Baubeginn eines genehmigungsfreien Wohngebäudes mit mehr als zwei Wohnungen müssen die von einer oder einem staatlich anerkannten Sachverständigen für Standsicherheit geprüfte Statik sowie die von einer oder einem Sachverständigen aufgestellten Nachweise über den Schallschutz und den Wärmeschutz vorliegen. Wegen der besonderen Bedeutung des Brandschutzes hat die/der Entwurfsverfasser/in bereits mit den Bauvorlagen, die bei der Stadt oder Gemeinde eingereicht werden, zu erklären, dass das Bauvorhaben den Anforderungen an den Brandschutz entspricht. Nur bei Wohngebäuden mittlerer Höhe (bei denen der Fußboden mindestens eines Aufenthaltsraumes im Mittel mehr als 7 m und nicht mehr als 22 m über der Geländeoberfläche liegt) muss zusätzlich ein/e staatlich anerkannte Sachverständige/r prüfen und bescheinigen, dass das Bauvor-

haben den Anforderungen an den Brandschutz entspricht.

Die Verlagerung dieser Aufgaben auf von Ihnen als Bauherr/in zu beauftragende private Sachverständige soll zu einer beschleunigten Verwirklichung von Wohnbauvorhaben beitragen. Damit wird aber auch die Verantwortung der am Bau Beteiligten gestärkt.

### 5.2.4 Genehmigungsfreie einfache Vorhaben

Für viele kleinere Vorhaben sieht § 65 der Landesbauordnung die Genehmigungsfreiheit vor. Aus der Liste mit 49 verschiedenen Vorhaben seien einige Beispiele genannt:

Nebengebäude bis zu 30 cbm umbautem Raum, Gartenlauben in Kleingartenanlagen, Einfriedungen bis zu 2,0 m Höhe an der Nachbargrenze und bis zu 1,0 m Höhe an öffentlichen Verkehrsflächen, Stützmauern bis zu 2,0 m Höhe, Satellitenantennen bis zu einem Durchmesser von 1,20 m, Stellplätze für PKW und Motorräder bis zu insgesamt 100 qm, Wasserbecken bis zu 100 cbm Fassungsvermögen, Baugerüste, Solarenergieanlagen. In diesen Fällen benötigen Sie zwar keine Baugenehmigung; die materiellen

## Fortsetzung – Das Baurecht

baurechtlichen Vorschriften sind gleichwohl zu beachten.

Auch bestimmte bauliche Veränderungen innerhalb von Gebäuden sind genehmigungsfrei. Sobald aber die Standsicherheit berührt wird, muss ein/e Sachkundige/r die Ungefährlichkeit der Maßnahme schriftlich bescheinigen. Weiterhin bedürfen bestimmte Abbruchvorhaben keiner Genehmigung, z. B. Gebäude bis zu 300 cbm umbautem Raum, Mauern und Einfriedungen, Schwimmb Becken. Schließlich sind auch haustechnische Anlagen wie z. B. Heizungsanlagen, Wasserversorgungsanlagen, Abwasseranlagen, Wärmepumpen genehmigungsfrei. Vor deren erstmaliger Benutzung hat sich aber der/die Bauherr/in Bescheinigungen der ausführenden Fachfirmen vorlegen zu lassen.

In Zweifelsfällen empfiehlt es sich, bei der Baugenehmigungsbehörde nachzufragen, ob eine beabsichtigte Maßnahme wirklich genehmigungsfrei ist.

### 5.2.5 Baugenehmigung im vereinfachten Genehmigungsverfahren

Für Wohnbauvorhaben (außer Hochhäuser), die im unbeplanten Innenbereich (kein rechtsverbindlicher

Bebauungsplan vorhanden) oder im Außenbereich errichtet werden sollen oder bei denen nicht alle drei Voraussetzungen für die Genehmigungsfreiheit erfüllt sind (siehe Ziffer 5.2.2), ist weiterhin eine Baugenehmigung erforderlich! Diese ist förmlich bei der Baugenehmigungsbehörde zu beantragen.

Bei den zeichnerischen Darstellungen im Lageplan und in den Bauzeichnungen müssen einheitlich vorgeschriebene Zeichen verwendet werden, die in den Anlagen zur Bauprüfverordnung aufgeführt sind. Alle Bauvorlagen müssen von einem oder einer Entwurfsverfasser/in unterschrieben werden, der/die bauvorlageberechtigt ist, also z. B. die Berufsbezeichnung "Architekt" bzw. "Architektin" führen darf oder als Bauingenieur/in Mitglied in einer Ingenieurkammer ist und zwei Jahre Berufserfahrung in der Planung und Ausführungsüberwachung von Gebäuden hat. Der Bauantrag muss von Ihnen als Bauherr/in und von Ihrem/Ihrer Entwurfsverfasser/in unterschrieben werden. Der Bauantrag ist mit allen Bauvorlagen in dreifacher Ausfertigung direkt beim Kreis Borken einzureichen; die Zahl der Ausfertigungen erklärt sich wie folgt: Sie als Bauherr/in erhalten die Baugenehmigung im Original mit geprüften Bauvorlagen zugestellt. Die Zweitausfertigung mit allen abge-

stempelten Bauvorlagen erhält Ihre Stadt- bzw. Gemeindeverwaltung, und eine Ausfertigung verbleibt in der Bauakte. Soll das Bauvorhaben im Stadtgebiet einer der Städte Ahaus, Bocholt, Borken oder Gronau, die für ihr Stadtgebiet jeweils selbst Baugenehmigungsbehörde sind, verwirklicht werden, ist der Bauantrag bei der betroffenen Stadt in zweifacher Ausfertigung einzureichen.

Sie erhalten von der Baugenehmigungsbehörde eine Eingangsbestätigung, der sie auch entnehmen können, ob noch Bauvorlagen nachzureichen sind, ob ggfls. noch andere Behörden, z. B. Staatliches Umweltamt, Staatliches Amt für Arbeitsschutz, im Genehmigungsverfahren beteiligt werden müssen und eventuell weitere gesonderte Zustimmungen, Erlaubnisse oder Genehmigungen anderer Behörden erforderlich werden und welche Sachverständige heranzuziehen sind.

#### Hier ein Tipp zur Beschleunigung des Verfahrens:

Inbesondere bei gewerblichen Bauvorhaben sowie Vorhaben im Außenbereich ist es erforderlich, dass neben der jeweiligen Stadt oder Gemeinde noch verschiedene Fachbehörden beteiligt werden. Hier

**FLIESEN** *Hackfort*

**Beratung ♦ Verkauf ♦ Plattierung**

48683 Ahaus-Alstätte • Schmäinghook 23  
 ☎ 0 25 67/16 76 + 32 17 • Fax 0 25 67/4 80

**BOMKAMP**  
Fußboden!

**Ihr Partner**  **in Sachen**

Bommel 4 - 48691 Vreden  
 Telefon: 0 25 64/9 73 44  
 Telefax: 0 25 64/9 73 45  
 Auto: 01 72-280 13 84  
 Email: BOMKAMP@t-online.de

- Teppiche - Nadelstift - PVC
- Laminat - Parkett - Estriche
- Bautrocknungen
- Vermietung von Kondens-trockner & Wärmelüfter

**ESTRICH - PARKETT -  
KORK - LAMINAT -  
TEPPICHBODEN -  
TEPPICHE AUS ALLER WELT**

**W & H  
STELLERMANN**  
GmbH  
FUSSBODEN

**W. & H. Stellermann**  
GmbH Fußböden  
48691 Vreden • Södlöhner Diek  
Telefon 0 25 64/93 20-0 • Fax 93 20-20  
E-Mail: www.Stellermann.de

**Franke & Gesenhues**  
Gesellschaft mit beschränkter Haftung

**ESTRICHE ALLER ART**

48683 Ahaus-Alstätte  
 Brinkerhook 18      Tel.: (0 25 67) 31 78 + 463

**FAX: (0 25 67) 81 32**



**Schellerhoff  
& Partner** GmbH

Parkett - Fußböden - Estrich - Teppiche

Raesfelder Str. 28 - 46325 Borken  
 Telefon 0 28 61/6 20 51-52  
 Telefax 0 28 61/6 55 49  
 Autotel. 01 71/4 23 50 67

 **Hisker** Parke<sup>tec</sup>chnik

Rüsenkamp 40  
 48683 Ahaus-Ottenstein  
 Tel. 0 25 61- 98 91 44  
 Fax 0 25 61- 98 91 45  
 Mobil 0170 217 11 88

*Natürlich  
wohnen  
mit  
Parkettboden*

**TA** TISCHLEREI

GmbH & Co. KG

- Trockenbau
- Innenausbau
- Haustüren
- Einbauküchen
- Badmöbel

Stegge 53 • 48683 Ahaus-Graes  
 Telefon 0 25 61/97 14 59 • Telefax 0 25 61/4 23 78

Tischlerei und Fensterbau GmbH

**Benölken**

ISOLIERVERGLASUNGEN  
 ROLLADENANLAGEN  
 BAUSCHREINEREI  
 HOLZFENSTER • INNENAUSBAU



Quantwick 43 • 48683 Ahaus • Telefon 0 25 61/83 54

## Fortsetzung – Das Baurecht

empfehlenswert, bereits bei Antragstellung ausreichend Antragsausfertigungen beizufügen, damit die Beteiligung der Fachbehörden parallel laufen kann. Nutzen Sie auch hier das Beratungsangebot der Baugenehmigungsbehörde. Die Zahl der einzureichenden Antragsausfertigungen für den Einzelfall sollte durch eine telefonische Anfrage beim zuständigen Sachbearbeiter abgestimmt werden.

Die Baugenehmigungsbehörde soll nach der Landesbauordnung (§ 72 Absatz 1) den Bauantrag zurückweisen, wenn die Bauvorlagen unvollständig sind oder erhebliche Mängel aufweisen. In der Vergangenheit waren leider oft solche Mängel festzustellen. Für die Zurückweisung muss eine Verwaltungsgebühr erhoben werden. Da eine solche Zurückweisung des Bauantrags Ihnen also unnötige Kosten verursacht und vor allem einen Zeitverlust bei der Erlangung der Baugenehmigung bedeutet, kann nur dringend empfohlen werden, den Bauantrag mit vollständigen und mängelfreien Bauvorlagen einzureichen.

Unmittelbar nach der Eingangs- und Vollständigkeitsprüfung leitet der Kreis Borken eine Ausfertigung Ihres Bauantrages mit den Bauvorlagen der jeweiligen Stadt oder Gemeinde

zur Erteilung des Einvernehmens bzw. zur Stellungnahme zu.

Wohngebäude (außer Hochhäuser) werden im vereinfachten Genehmigungsverfahren geprüft: Hierbei beschränkt sich die Prüfung auf die Einhaltung der bauplanungsrechtlichen und baugestalterischen und der wichtigsten bauordnungsrechtlichen Vorschriften (Erschließung, Grenzabstände, Gestaltung, Spielfläche für Kleinkinder und PKW-Stellplätze). Bautechnische Nachweise (Statik, Schallschutz- und Wärmeschutznachweis) müssen erst bei Baubeginn eingereicht werden. Die Statik von Wohngebäuden mittlerer Höhe und von Wohngebäuden geringer Höhe mit mehr als zwei Wohnungen muss von einer oder einem staatlich anerkannten Sachverständigen für Standsicherheit geprüft sein. Bei einem Ein-/ Zweifamilienhaus reichen ungeprüfte Statik, Schall- und Wärmeschutznachweis aus.

Die Baugenehmigung wird mit Nebenbestimmungen - Auflagen und ggfls. Bedingungen - und Hinweisen erteilt und ist drei Jahre gültig. Die Gültigkeitsdauer kann auf formlosen schriftlichen Antrag jeweils bis zu einem Jahr, auch rückwirkend, verlängert werden. Die Baugenehmigung erlischt, wenn die Bauaus-

führung ein Jahr unterbrochen wird. Dann ist für den Weiterbau ebenfalls die Verlängerung der Gültigkeitsdauer der Baugenehmigung erforderlich.

Die Bearbeitung eines Bauantrages ist gebührenpflichtig, wobei sich die Verwaltungsgebühr nach der Größe des Bauvorhabens - umbauter Raum - bemisst. Zurzeit beträgt beispielsweise die Baugenehmigungsgebühr für ein Einfamilienhaus mit 1.000 cbm umbauten Raum ca. 1.200,00 DM. Die Gebühr wird mit einem Bescheid in der Baugenehmigung erhoben. Für die Verlängerung der Gültigkeitsdauer der Baugenehmigung wird jeweils 1/5 der Genehmigungsgebühr erhoben.

### **Erforderliche Bauvorlagen für einen Bauantrag:**

Dem Bauantrag sind die nachstehend aufgeführten Bauvorlagen beizufügen.

- Lageplan in einem Maßstab nicht kleiner als 1:500 auf der Grundlage eines aktuellen Auszuges aus der Liegenschaftskarte (Flurkarte); der Lageplan muss alle für die Beurteilung des Bauvorhabens erforderlichen Angaben enthalten, insbesondere:

- **Dachziegel**
- **Verblender**
- **Pflastersteine**
- **Gartenplatten**
- **Holz**

# **BLOCKER**

**BAUSTOFFE FLIESEN**

48683 Ahaus-Wessum · Jakobstraße 36

Telefon 0 25 61 / 4 29 40

Telefax 0 25 61 / 42 94 39



Marmorsteinböden



## **LENFERS**

Bült 42 · 48619 Heek

Telefon (0 25 68) 6 30 · Telefax 96 46 11

*Natursteinkamine  
Steinrestauration  
Fassadenreinigung  
Fassadenversiegelung  
Stilkamine aus Marmor*



Stilkamine in verschiedenen Ausführungen

# WEGENER

WITISCHLEREI

- INNENAUSBAU
- FENSTER
- HOLZTREPPEN



Heinkelstraße 4 · 48683 Ahaus  
Tel.: 0 25 61/97 12 66 · Fax: 0 25 61/97 12 67

IMMER ERST ZUM FACHMANN  
**DECKEN u. WAND**

*Gestaltung*



**Wilhelm Knuf&Sohn**  
Holz- und Ausbaustoffe

Robert-Bosch-Straße 10, 46397 Bocholt  
Telefon (0 28 71) 25 27 60 · Fax (0 28 71) 25 27 699

## **BMH**

Bauelemente  
Montage und Handel

Innenausbauaufertigelemente  
Fenster u. Türen  
Laminat u. Parkettböden  
Überdachungen  
Carports

Holthausener Straße 38  
46325 Borken-Weseke  
Telefon 0 28 62 / 41 52 66  
Fax 0 28 62 / 41 52 70

Gartenhäuser  
Spielgeräte  
Zaunanlagen  
Weidezäune  
Industriezäune



Fenster  
Rolläden  
Markisen  
Haustüren

## **JLS**

Josef **LÜTKENHAUS** oHG

Tel. 0 25 63/18 79 · Fax 0 25 63/48 40

Josef Lütkenhaus · Prozessweg 1-3 · 48703 Stadflohn  
e-Mail: info@Luetkenhaus.de · Internet: www.Luetkenhaus.de

## Fortsetzung – Das Baurecht

Lage zur Nordrichtung, Bezeichnung des Baugrundstücks, seine rechtmäßigen Grenzen, seine Umringmaße und seinen Flächeninhalt, seine Höhe über NN durch Angabe der Höhenlage der Grundstückseckpunkte, vorhandene bauliche Anlagen sowie folgende Angaben zum Bauvorhaben: Außenmaße, Wand- und Firsthöhen, Höhenlage der Gebäudeeckpunkte und des Erdgeschossfußbodens über NN, Grenzabstände, Abstandflächen und Abstände zu anderen baulichen Anlagen auf dem Baugrundstück, Aufteilung der Freiflächen (Pkw-Stellplätze, Zu- und Abfahrten, Feuerwehrbewegungsflächen, Kinderspielflächen, Grünflächen und Plätze für Abfallbehälter) und die Entwässerungsgrundleitungen bis zum öffentlichen Kanal. Im Geltungsbereich eines Bebauungsplans oder eines Vorhaben- und Erschließungsplans sind dem Lageplan prüffähige Berechnungen zur Grund- und Geschossflächenzahl und zur Zahl der Vollgeschosse beizufügen.

- Im unbeplanten Innenbereich sowie im Außenbereich ist neben dem Lageplan ein beglaubigter Auszug aus der Liegenschaftskarte erforderlich, der nicht älter als sechs Monate sein darf und das

Baugrundstück und die benachbarten Grundstücke im Umkreis von mindestens 50 m darstellt. Ferner ist ein Auszug aus der Deutschen Grundkarte 1:5000 einzureichen, der die Umgebung des Baugrundstücks im Umkreis von 500 m darstellt. Auszüge aus der Liegenschaftskarte und Auszüge aus der Deutschen Grundkarte erhalten Sie beim Fachbereich Vermessung und Kataster des Kreises Borken.

- In besonderen Fällen, z. B. bei unübersichtlichen Grundstücksverhältnissen, ist ein amtlicher Lageplan erforderlich, der von einem/einer öffentlich bestellten Vermessungsingenieur/in oder dem Fachbereich Vermessung und Kataster des Kreises Borken anzufertigen und zu beurkunden ist.
- Bauzeichnungen: Grundrisse für alle Geschosse, Schnitte und Ansichten jeweils im Maßstab 1:100 mit genauer Vermaßung. Bei der Änderung baulicher Anlagen sind außerdem die zu beseitigenden und die neuen Bauteile anzugeben.
- Die Grundrisse müssen insbesondere die für die Räume vorgesehene Nutzung, die Treppen mit ihrem Steigungsverhältnis und die

Lage der Abgasanlage(n) der Heizung(en) enthalten.

- Aus den Schnitten muss insbesondere die Höhenlage des Erdgeschossfußbodens über NN und des Fußbodens des höchstgelegenen Aufenthaltsraumes sowie der Anschnitt der vorhandenen und der geplanten Geländeoberfläche mit Aufschüttungen und Abgrabungen ersichtlich sein. Auch sind die Firsthöhe, die Dachneigung und die Außenwandhöhen anzugeben.
- In den Ansichten müssen die geplanten baulichen Anlagen mit vorhandenem und künftigem Gelände sowie die anschließenden Gebäude dargestellt werden.
- Baubeschreibung auf amtlichem Vordruck (hat Ihr/e Entwurfsverfasser/in).
- Nachprüfbare Berechnung des umbauten Raumes nach DIN 277.



**Ständig große Ausstellung!**



Landwehr 35 · 46325 Borken · Telefon 0 28 61 / 50 32 · Fax 0 28 61 / 6 55 43

**J. Röbing**

- Haustüren
- Fenster
- Wintergärten

Geschäftszeiten: montags-mittwochs und freitags von 8.00-18.00 Uhr  
donnerstags von 8.00-19.00 Uhr

**GROSSEFRERICKS**

Handl. GmbH

Fenster, Fassade und Inneneinrichtung  
für Objekt und Privat



Alles, was Ihr Traumhaus schön, behaglich und sicher macht!

Hölderlinstraße 49-51  
48703 Stadthohe  
Tel. 02563 - 9356-3  
Fax 02563 - 9356-59  
E-mail: hu.j@grosse-frericks.de  
[www.grosse-frericks.de](http://www.grosse-frericks.de)

Qualität aus Holz  
meisterhaft

**ROBERS**

**Holztreppebau**

Ausstellungsräume über 2 Etagen

46354 Südlohn · Weseker Weg 45  
Tel.: 0 28 62-77 04 · Fax 0 28 62-74 70  
Email: [Robers-Holztreppebau@t-online.de](mailto:Robers-Holztreppebau@t-online.de)  
<http://www.Robers-Holztreppebau.de>



**FENSTERWERK**

**NIENHAUS-LAING**




Fenster und Türen in Kunststoff, Holz und Alu  
Wintergärten · Rolladenbau

Max-Planck-Straße 3 · 48683 Ahaus  
Telefon (0 25 61) 93 92 - 0 · Telefax (0 25 61) 93 92 - 22  
E-Mail: [Info@Nienhaus-Laing.de](mailto:Info@Nienhaus-Laing.de) · [www.Nienhaus-Laing.de](http://www.Nienhaus-Laing.de)

**DiBau** DIE DIENSTLEISTER FÜR DEN BAU



DIE DIENSTLEISTER FÜR  
- BAUHERREN  
- ARCHITEKTEN  
- IMMOBILIENMAKLER [DiBau@T-ONLINE.DE](mailto:DiBau@T-ONLINE.DE)

TEMPERIKSTRASSE 2  
D 48683 AHAUS  
TELEFON 0 25 61 / 97 97 28  
TELEFAX 0 25 61 / 97 97 29

Ihr Ansprechpartner Georg Kreuziger

**Planen und Bauen in Holzrahmenbauweise**

Grundsätzliche Lieferung eines Niedrigenergiehauses nach Wärmeschutzverordnung.  
Sichtbare Deckenkonstruktion aus Brettschichtholz (Leimbinder) bei allen Decken.  
Im Gesamten Haus werden keine Folien verarbeitet.  
Wahlweise Fachwerkwände, Säulenreihen mit Unterzug oder halb geschlossene Wände zum gleichen Preis.  
Qualitätssicherung durch Fremdüberwachung nach DIN1052, und das RAL-Gütezeichen für Holzbauteile.

---

Musterhausbesichtigung nach Terminvereinbarung.

---

Unabhängig oder in Verbindung mit Holzrahmenbauweise können wir Ihnen unsere Dienstleistung im Bereich **Entwurf / Bauantrag / Ausführungsplanung** anbieten.

Weitere Informationen erhalten Sie unter:  
**WWW.DIBAU-WEB.DE**

**IMMER ERST ZUM FACHMANN**

**TERRASSEN**

*Gestaltung*




**Wilhelm Knuf&Sohn**  
Holz- und Ausbaustoffe  
Robert-Bosch-Straße 10, 46397 Bocholt  
Telefon (0 28 71) 25 27 60 · Fax (0 28 71) 25 27 699

# Fortsetzung – Das Baurecht

## 5.2.6 Unterschiede der baurechtlichen Verfahren nach der Bauordnung NRW

Freistellungsverfahren	Vereinfachtes Genehmigungsverfahren	Vollverfahren
<b>Bauvorhaben</b> Wohngebäude geringer und mittlerer Höhe einschließlich ihrer Nebengebäude und Nebenanlagen	Wohngebäude geringer und mittlerer Höhe sowie sonstige Vorhaben und einfache Sonderbauten nach § 68 BauO NRW	"andere" bauliche Anlagen, die unter § 68 Abs. 1 S. 3 BauO NRW erfasst sind (Sonderbauten)
<b>Planungsrecht</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• Bebauungsplan</li><li>• Vorhaben- und Erschließungsplan</li><li>• örtliche Bauvorschriften gem. § 86 BauO NRW</li><li>• Erschließung gesichert</li></ul>	alle planungsrechtlichen Gebiete einschl. Außenbereich	alle planungsrechtlichen Gebiete einschl. Außenbereich
<b>Fristen</b> Stadt/Gemeinde: 1 Monat (Erklärung durch die Stadt/Gemeinde auch früher möglich)	Baugenehmigungsbehörde: 6 Wochen	keine
<b>Prüfungsumfang</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• Keine Prüfung durch die Baugenehmigungsbehörde</li><li>• Verantwortung für Übereinstimmung Planungs- und Bauordnungsrecht ausschließlich bei Entwurfsverfasser/in</li></ul>	reduzierte bauaufsichtliche Prüfung durch die Baugenehmigungsbehörde; u.a. planungsrechtl. Zulässigkeit, Abstandflächen, örtliche Bauvorschriften, bei einfachen Sonderbauten auch Brandschutz	umfassende bauaufsichtliche Prüfung durch die Baugenehmigungsbehörde
<b>Aufgaben des Bauherrn</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• Mitteilung an Angrenzer über beabsichtigtes Bauvorhaben</li><li>• Eine Woche vor Baubeginn Anzeige an die Baugenehmigungsbehörde</li><li>• Benennung eines Bauleiters/ Fachbauleiters</li><li>• Sachverständigenbescheinigung über Kontrollen der ordnungsgemäßen Bauausführung</li><li>• Fertigstellungsanzeige an die Baugenehmigungsbehörde</li></ul>	Vorgaben durch die Baugenehmigung; u.a. <ul style="list-style-type: none"><li>• Anzeige des Baubeginns</li><li>• Benennung eines Bauleiters/ Fachbauleiters</li><li>• Vorlage der bautechnischen Nachweise (evtl. geprüft)</li><li>• Anzeige der Rohbaufertigstellung</li><li>• Anzeige der abschließenden Fertigstellung</li></ul>	Vorgaben durch die Baugenehmigung; u. a. <ul style="list-style-type: none"><li>• Anzeige des Baubeginns</li><li>• Benennung eines Bauleiters/ Fachbauleiters</li><li>• Anzeige der Rohbaufertigstellung</li><li>• Anzeige der abschließenden Fertigstellung</li></ul>

**KT** **KEIZERS + Terwei GmbH**  
 Türen - Treppen - Innenausbau  
 Altbauanmietung




Master Esch 72  
 48691 Vreden  
 Tel. 02564 / 9327-0  
 Fax 02564 / 9327- 60  
<http://www.keizers-terwei.de>



**F.J. Schulte**  
 Metallbaumeister

Anfertigung und Montage von Treppen,  
 Geländern, Überdachungen,  
 Schneiden und Kanten

Tel: 0 25 61-97 1148  
 Fax: 0 25 61-97 11 50  
 Funk: 0172-5 37 5164  
 E-Mail: [BauschlossereiSchulte@t-onlie.de](mailto:BauschlossereiSchulte@t-onlie.de)

**SCHULTE**  
 Metallbau

Industriestraße 19 • 48683 Ahaus

# Optimale Wärme im Eigenheim!



Präzision, die überzeugt...

## VIESSMANN

Fachberatung Energiesparen  
 Montage  
 Wartung  
 Kundendienst

Adresse: Mühlenweg 60 • 48385 Bocholt  
 Telefon: (0 28 71) 888-371  
 Telefax: (0 28 71) 888-379  
 Internet: [www.elsinghorst.de](http://www.elsinghorst.de)  
 E-Mail: [baedergalerie@elsinghorst.de](mailto:baedergalerie@elsinghorst.de)

Bad  
 und  
 Heizung

# ELSINGHORST



**STEINCENTER**  
 AHAUS-GRAES

*Natursteinhandel*

- Beton- und Klinkerpflaster
- Gehwegplatten
- Teichanlagen
- Zierkiesel

Manfred Wittenberg  
 Alstätter Straße 24  
 48683 Ahaus-Graes  
 Telefon (0 25 61) 96 15 65  
 Telefax (0 25 61) 96 15 66

## Fortsetzung – Das Baurecht

### 5.2.7 Bauausführung genehmigungspflichtiger Bauvorhaben

Vor Zugang der Baugenehmigung darf mit der Bauausführung nicht begonnen werden! Vor Baubeginn muss die Grundrissfläche und die Höhenlage des Bauvorhabens abgesteckt sein. Die Baugenehmigung einschließlich der mit Prüfvermerk versehenen Bauvorlagen muss an der Baustelle von Baubeginn an vorliegen.

Als Bauherr/in haben Sie vor Baubeginn der Baugenehmigungsbehörde den Namen der Bauleiterin/ Fachbauleiterin bzw. des Bauleiters/Fachbauleiters mitzuteilen. Baubeginn, Rohbaufertigstellung und abschließende Fertigstellung des genehmigten Bauvorhabens müssen Sie als Bauherr/in oder Ihr/e Bauleiter/in der Baugenehmigungsbehörde jeweils eine Woche vorher schriftlich anzeigen; entsprechende Anzeigevordrucke sowie ein vorbereitetes Baustellenschild erhalten Sie vom Kreis Borken mit der Baugenehmigung. Das Baustellenschild ist dauerhaft und gut sichtbar anzubringen.

Die Baustelle ist gefahrensicher einzurichten und notfalls mit einem Bauzaun abzugrenzen. Wenn öffent-

liche Verkehrsfläche bei der Baustelleneinrichtung in Anspruch genommen werden muss, bedarf dies vorher einer Sondernutzungserlaubnis der Stadt bzw. Gemeinde.

Die Baugenehmigungsbehörde führt Bauzustandsbesichtigungen nach Rohbaufertigstellung und nach abschließender Fertigstellung und in der übrigen Bauzeit stichprobenhaft Bauüberwachung durch, für die jeweils eine Verwaltungsgebühr erhoben wird.

Wenn abweichend von der Baugenehmigung oder gar ohne Baugenehmigung gebaut wird, ist dies eine Ordnungswidrigkeit, die meistens mit einer empfindlichen Geldbuße geahndet werden muss.

### 5.2.8 Bauausführung genehmigungsfreier Wohngebäude, Stellplätze und Garagen

Vor Baubeginn muss die Grundrissfläche und die Höhenlage des Bauvorhabens abgesteckt sein. Die Bauvorlagen müssen an der Baustelle von Baubeginn an vorliegen und es muss ein besonderes Baustellenschild dauerhaft und gut sichtbar angebracht werden.

Trotz Genehmigungsfreiheit sind der Baubeginn, der Name der Bauleiterin/Fachbauleiterin oder des Bauleiters/Fachbauleiters und die Fertigstellung der Baugenehmigungsbehörde anzuzeigen.

Für Wohngebäude mittlerer Höhe und Wohngebäude geringer Höhe mit mehr als zwei Wohnungen müssen außerdem bei Fertigstellung Bescheinigungen der Sachverständigen vorliegen, in denen sie bestätigen, dass sie sich durch stichprobenhafte Kontrollen während der Bauausführung davon überzeugt haben, dass entsprechend der von ihnen geprüften bzw. aufgestellten bautechnischen Nachweisen gebaut wurde.

### 5.3 Gebäudeeinmessung

Die Errichtung von Gebäuden und Veränderung der überbauten Fläche sind einmessungspflichtig. Die dazu notwendige Gebäudeeinmessung wird von einem/einer öffentlich bestellten Vermessungsingenieur/in oder vom Fachbereich Vermessung und Kataster des Kreises Borken durchgeführt.



Verwaltungs- und Betriebsgebäude – Vreden – Baujahr 1998



Verwaltung  
Holztafelbauweise NEH  
mit kontrollierter  
Wohnungslüftung

Produktionshalle  
Skelettbauweise  
(Stahlbeton-  
fertigteilstützen,  
Brettschichtbinder  
und Holzpfetten,  
Thermodachelemente  
mit Lichtbandfist zur  
Tageslichtversorgung)  
Beheizung mit  
Feststoffkessel für  
Spanabfälle; Ableitung  
Regenentwässerung  
über Rigolen  
Industriefußboden-  
heizung



Tiefkühlager – Reken –  
Baujahr 1994/95  
(ca. 40.000 Euro-  
palettenplätze)



# 6. Veränderungen, Verschönerungen

## 6.1 Dachausbau

Nach wie vor liegen in deutschen Dachräumen ungeahnte Kapazitäten an Wohnraum brach. Dabei ließe sich durch einen Dachausbau auf schnelle und relativ bequeme Art und Weise neuer Wohnraum schaffen. Der Staat lockt mit Zuschüssen und steuerlichen Erleichterungen. Gelockerte Baubestimmungen und zügigere Genehmigungsverfahren erleichtern ebenfalls die Entscheidung für den Dachausbau.

Jedes ausgebaute Dachgeschoss muss über zwei Rettungswege verfügen: Einen Zugang über das Treppenhaus sowie für jede Nutzungseinheit mindestens ein von der Feuerwehr anleiterbares Fenster (lichte Größe 90/120 cm).

Bei nachträglichem Ausbau kann im Einzelfall eine Raumhöhe von 2,20 m zugelassen werden. Bei Neubauten muss die Raumhöhe mindestens 2,40 m betragen. Diese Höhe ist mindestens über die Hälfte der Grundfläche einzuhalten, wobei Raumteile mit einer lichten Höhe unter 1,50 m außer Betracht bleiben.

Genehmigungsfrei sind die Errichtung und Veränderung von Dachflächenfenstern und der Einbau von Sonnenkollektoren. Dagegen muss für die Errichtung von Dachgauben ein Bauantrag gestellt werden.

Der wichtigste Schritt vor Beginn des Dachausbaus bleibt der Gang zu den Behörden, um zu erkunden, welche Baumaßnahmen einer Genehmigung bedürfen. Es wäre schade, wenn schon begonnene Bauarbeiten aufgrund des Vetos der Baugenehmigungsbehörde wieder rückgängig gemacht werden müssten oder schlimmer noch, wenn schon abgeschlossene Maßnahmen mangels Genehmigung wieder in den Urzustand zurückgeführt werden müssten.

## 6.2 Renovieren, Modernisieren, Sanieren

Je knapper der Bestand an Bauland wird und je weniger sich Chancen für Neubauten bieten, desto mehr gewinnen bestehende Gebäude an Bedeutung. Bereits über die Hälfte aller Baumaßnahmen betrifft heute den Altbaubereich. Wenn die Grundsubstanz noch intakt ist, lassen sich oft mit kleinen Renovierungsarbeiten beachtliche Erfolge erzielen. Zudem lockt viele Bauherren die besondere Atmosphäre von Altbauten.

Oft bleibt es aber nicht bei vergleichsweise "harmlosen" Renovierungsarbeiten wie einem neuen Farbanstrich oder neuen Tapeten. Wird eine regelrechte Instandsetzung

fällig, so ist der Aufwand an Kosten und Zeit schon erheblich größer.

Meist ist die Instandsetzung gleichzeitig mit einer Modernisierung des Gebäudes verbunden. Typische Modernisierungsmaßnahmen sind die Erneuerung von Fenstern und Türen, eine neue Sanitär-, Elektro- und Heizinstallation sowie eine Verbesserung des Wärmeschutzes.

Die schwierigste Stufe baulicher Maßnahmen an Altbauten ist die Sanierung. Sie wird erforderlich, wenn ein Gebäude bereits erhebliche Schäden durch Alterungs- und Witterungseinflüsse aufweist. Feuchte, windschiefe oder rissige Mauern, stark durchhängende Decken, mürbe Fundamente oder zerstörte Holzkonstruktionen gehören zu den häufigsten Schadensbildern. Neben den ausführenden Fachfirmen müssen in aller Regel Sachverständige oder ein Architekt hinzugezogen werden. Dies gilt um so mehr, wenn Belange des Denkmalschutzes eine Rolle spielen. Dann muss die Sanierung in enger Zusammenarbeit mit der Denkmalschutzbehörde durchgeführt werden. Listen über Gebäude, die unter Denkmalschutz stehen, sind bei den zuständigen Behörden einzusehen (siehe Ziff. 8.1).

# 7. Umweltschutz

## 7.1 Ökologisches Bauen

Ein Haus unter ökologischen Gesichtspunkten zu planen, zu errichten und zu nutzen heißt, sich mit folgenden Fragen auseinander zu setzen:

- Wie kann die Umweltbelastung sowohl beim Bau als auch beim Bewohnen möglichst gering gehalten werden?
- Wie kann möglichst günstig für die Gesundheit und das Wohlbefinden der künftigen Bewohner gebaut werden?

Beim Bau und der Benutzung eines Gebäudes werden einerseits Rohstoffe, Wasser und Energie benötigt, andererseits Abfall (z. B. Bauschutt) und Emissionen (z. B. Rauchgas der Heizungsanlage) erzeugt.

### 7.1.1 Energieeinsparung

Seit Anfang der 70er Jahre, als die Energiepreise nach dem Ölpreisschock sprunghaft anstiegen, ist das Bemühen um Energieeinsparung vor allem bei der Gebäudenutzung und hier insbesondere bei der Heizung, in den Vordergrund getreten. Denn der größte Anteil am Energiebedarf eines Wohnhauses entfällt auf die Raumheizung. Auch der sprunghafte Anstieg der Energiepreise im Jahr

2000 gibt Anlass, in diesem Bereich sorgfältig zu planen. Durch Verringerung des Wärmebedarfs und durch Verbesserung des Wirkungsgrades der Heizungsanlagen sind Energieeinsparungen in sehr hohem Maß möglich, die nicht nur auf längere Sicht Ihren Geldbeutel schonen, sondern vor allem zur Verringerung des Schadstoffausstoßes beitragen. Zu nennen ist in diesem Zusammenhang vor allem das Schadgas Kohlendioxid (CO<sub>2</sub>), das als Hauptverursacher des sogenannten "Treibhauseffektes" gilt.

Der Wärmebedarf eines Gebäudes lässt sich sowohl durch eine entsprechende Gebäudeplanung mit Ausrichtung der tagsüber am häufigsten genutzten Wohnräume nach Süden und einer Minimierung der Außenwandflächen als auch vor allem mittels konsequenter Wärmedämmung mindestens entsprechend den Anforderungen der Wärmeschutzverordnung von 1994 vermindern. Eine Wärmeschutzverordnung, die höhere Anforderungen stellt, ist in Vorbereitung. Über diese Fragen sollten Sie mit Ihrer Gebäudeplanerin bzw. Ihrem Gebäudeplaner sprechen.

Die Kleinf Feuerungsverordnung (1. BImSchVO) schreibt niedrige Schadstoffgrenzwerte für Heizungsanlagen vor. Altanlagen, die diese

Grenzwerte überschreiten, dürfen nicht mehr betrieben werden. Höchste Wirkungsgrade und geringste Schadstoffemissionen garantieren Heizungsanlagen mit Brennwerttechnik ("Brennwertkessel"). Nähere Informationen erhalten Sie bei jedem Heizungsinstallationsbetrieb. Besonders umweltbewusst ist natürlich die Nutzung von Sonnenenergie, z. B. bei der Warmwasseraufbereitung.

### 7.1.2 Das Niedrigenergiehaus

Das Niedrigenergiehaus ist Stand der heutigen Bautechnik. Es vereinigt und optimiert so wichtige Kriterien wie Wirtschaftlichkeit, Umweltschutz, Erhaltung der Bausubstanz und Wohnkomfort. Mit heute am Markt angebotenen und bewährten Bau- und Heizungstechniken kann im Niedrigenergiehaus ein Heizwärmebedarf zwischen 30 und 70 kWh/m<sup>2</sup> erzielt werden. Das sind rund 30 % weniger, als ein nach geltender Wärmeschutzverordnung errichtetes Gebäude benötigt. Entsprechend verringert sich auch die Belastung der Umwelt durch CO<sub>2</sub>-Emissionen und andere Luftschadstoffe.

Die Erfahrungen zeigen: Jedes Haus kann ein Niedrigenergiehaus sein!






**Peter Maas**

**Bedachungen  
Flachdach  
Fassaden  
Blechverarbeitung**

BEDACHUNGS GmbH  
Laurenzstraße 40 · 48599 GRONAU-EPE  
☎ (0 25 65) 9 73 90 · Mobil (01 71) 2 76 36 61  
Fax (0 25 65) 9 73 91 · E-Mail Wolfgang.Maas@t-online.de

- Dacheindeckungen
- Flachdachabdichtungen
- Isolierungen
- Klempnerarbeiten
- Fassaden
- Reparaturen



**D. Nienhues**  
Dachdeckkormeister

Kronenweg 32 a · 48683 Ahaus  
Tel. (0 25 61) 4 03 28 · Fax 96 25 46 · Auto (01 72) 8 72 18 14



Mitglied der  
IHK

**D. LÜBKE**  
BEDACHUNGEN

Fachbetrieb für Dach-, Wand-,  
und Abdichtungstechnik

**Büro**  
Grimmelstraße 41 · 48619 Heek  
Tel. (0 25 68) 96 45 55  
Fax (0 25 68) 96 45 64  
Mobil (01 71) 442 80 42  
E-Mail: Lübke-Bedachungen@t-online.de

**Betrieb**  
Vikarienweg 17  
48619 Heek



**W. CLAUME**  
Bedachung · Bauklempnerei · Asphaltierung

Industriestraße 9-11 · 48703 Stadtlohn  
Telefon 0 25 63 / 42 61 · Telefax 0 25 63 / 43 33

Zum Einkaufen ins  
Rathaus oder  
erst ins  
**Internet**

Interessante Informationen über  
Apotheken, Anwälte, Ämter, Ärzte, Banken  
und Sparkassen, Blumen, Dienstleistungen,  
Gemeindeinformation, Hosensträger,  
Handel bis Handwerk, Kindergärten,  
Kultur, Krankenhäuser, Pizza, Tankstellen und  
Taxi, Vereine, Verbände und  
Zahnärzte finden Sie unter



**WEKA**  
**CityLine**

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

## Fortsetzung – Umweltschutz

Die wesentlichen Anforderungen der Niedrigenergie-Bauweise können bei nahezu jedem Bauvorhaben umgesetzt werden. Die Mehrkosten können durch eine frühzeitige Berücksichtigung aller wichtigen Komponenten in der Planung geringgehalten werden.

Was macht ein Haus zum Niedrigenergiehaus?

- sehr gute Wärmedämmung und Einsatz von Wärmeschutzverglasung
- Vermeidung von Wärmebrücken
- dichte Ausführung der Gebäudehülle
- kompakte Bauweise
- Südorientierung der wesentlichen Wohnbereiche
- verbrauchergerechte Heizungsanlage und effiziente Warmwasseraufbereitung
- bedarfsorientierte Lüftung
- aufgeklärte Nutzer.

Wer weitere Informationen wünscht, kann die Broschüre "Niedrigenergie-Häuser" beim Ministerium für Städtebau und Wohnen, Kultur und Sport des Landes NRW, Referat für Öffentlichkeitsarbeit, Elisabethstr. 5-11, 40217 Düsseldorf,

Telefon: 0211 - 38 43 0,  
Internet: [www.mbw.nrw.de](http://www.mbw.nrw.de),  
anfordern. Die Broschüre steht auch im Internetangebot des Bauministeriums zum Download bereit.

### 7.1.3 Das Passivhaus - Die Zukunft des energiesparenden Bauens

Das energiesparende Bauen hat mit dem Niedrigenergiehaus noch nicht das Ende der Entwicklung erreicht. Mit dem Bau von Passivhäusern steht ein neues zukunftsweisendes Konzept vor der Markteinführung. Beim Passivhaus wird der Energieverbrauch nochmals deutlich reduziert. Das Minimieren der Verluste durch Wärmeleitung (Transmissionsverluste) und Lüftungswärmeverluste hat dabei oberste Priorität. Das Passivhaus benötigt so gut wie keine Heizwärme mehr, es heizt sich weitgehend passiv und nutzt die angebotenen solaren und internen (Bewohner und Geräte) Wärmequellen. Auf ein konventionelles Heizsystem kann also verzichtet werden.

Über die Reduzierung des Heizwärmebedarfs hinaus wird angestrebt, auch die übrigen Energieverbräuche im Haus gering zu halten. Bei Passivhäusern wird für den gesamten

Energieverbrauch (einschließlich Haushaltsstrom und Warmwasseraufbereitung) ein Wert von unter 40 kWh je m<sup>2</sup> Wohnfläche angestrebt.

Sogenannte Nullenergiehäuser, energieautarke Solarhäuser oder Plusenergiehäuser haben zurzeit angesichts der hohen Mehrkosten eher Demonstrations- oder Forschungscharakter.

Die Bausteine des Passivhauskonzepts sind:

- eine sehr kompakte Form des beheizten Gebäudevolumens
- eine noch über den Niedrigenergie-Standard hinausgehende Dämmung der Außenwände, des Daches und des Erdgeschossfußbodens mit k-Werten um 0,1 W/(m<sup>2</sup>K) und eine sehr gute Verglasung mit einem k-Wert unter 0,9 W/(m<sup>2</sup>K) (z. B. Dreischeiben-Wärmeschutzverglasung mit Kryptonfüllung und gedämmten Rahmen)
- Minimierung aller Wärmebrücken, auch bei den Fensterrahmen
- sehr gute Wind- und Luftdichtigkeit
- konsequente passive Solarnutzung (ca. 60 % des Restwärme-

## Ihr leistungsstarker fachkompetenter Partner für

- Baustoffe - Hoch - Tiefbau
- Bauelemente
- Dämmstoffe
- Beton-Natursteinpflaster
- Innenausbau
- Gartenbau

### Wer baut:

neubaut • umbaut • anbaut • ausbaut • baut auf Qualität und Beratung

# REINERT Baustoffe

**48734 Reken**  
Bahnhofstraße 48  
Tel. 0 28 64/9 01 05  
Fax 0 28 64/90 10 40



## Ihr Partner nicht nur vor Ort...

Mit uns gehen Sie nicht auf's Trapez.  
In Sachen STAHL + EISEN bieten wir  
Ihnen hochwertige Produkte.

Wir liefern pünktlich und zuverlässig!  
48691 Verden

Lise-Meltner-Str. 15

Tel. 0 25 64/92 20 • Fax 0 25 64/922-11

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

Internet: <http://www.Kroppstahl.de>



□  
T  
O  
I

## Insektenschutz

für Fenster und Türen nach Maß.

Das raffiniert ausgeklügelte  
System für einen zuverlässigen  
Insektenschutz.  
Vom einfachen Spannsrahmen  
über Drehrahmen bis hin zu  
ganzen Schiebeanlagen.  
Absolut umweltfreundlich aus  
zierlichem Aluminium-Profil  
und einem kaum sichtbaren  
Fiberglasgewebe.  
Einfach perfekt.

# NoGo

BAUTREFF



Norbert Göcke  
Dieselstraße 16 • 48683 Ahaus  
Tel. 0 25 61 / 96 16 66  
Fax 0 25 61 / 63 57

## ALEX WILMING

Metallbau und  
Bauschlosserei GmbH



- Kunstschmiede
- Treppengeländer
- Bauschlosserei
- Alufenster und -türen

46325 Borken • An der Alten Windmühle 7 a  
Telefon 0 28 61 / 26 59 • Fax 0 28 61 / 6 56 18



## GRONAUER STAHLHANDEL

Wir liefern:

GmbH

Betonstahlmatten • Listensmatten • Biegebetrieb  
Formstahl • Stabstahl • Rohranarbeitung • Bleche  
Zäune • CNC-Brennzuschnitte

Borsigstraße 14-16 • 48599 Gronau  
Telefon (0 25 62) 93 40-0 • Telefax (0 25 62) 2 40 41  
Email: [Hahn-Gruppe-GSG@t-online.de](mailto:Hahn-Gruppe-GSG@t-online.de)



**Möllers**  
Stahlhandel GmbH

Ihre gute Wahl  
für Metall and Stahl

Profilstahl - Bleche - Rohre  
Edelstahl - NE-Metall -  
Betonstahl - Biegebetrieb

Boschstr. 22-24 • 48703 Stadtlohn  
Tel. 0 25 63/9 14-0 • Fax 0 25 63/9 14 14

## Fortsetzung – Umweltschutz

bedarfs) durch verschattungsfreie Südorientierung der Hauptbelichtungsflächen

- ein hocheffizientes System zur kontrollierten Lüftung (Wärmerückgewinnung, Rückwärmzahl über 80 %)
- Energie- und kosteneffiziente Deckung des verbleibenden Restheizenergiebedarfs
- Warmwasserbereitung z. B. mit einer Solarkollektoranlage
- die Ausstattung mit sehr sparsamen Haushaltsgrößgeräten und Stromsparlampen
- die Nutzung von Wasserspartechniken.

### 7.1.4 Baubiologie

Der Trend zu gesünderem Bauen ist unverkennbar. Die Gesundheitsgefährdung durch Baumaterialien und Bauweisen ist in den letzten Jahren stark diskutiert worden. Hier konnten immer häufiger Wirkungen nachgewiesen werden, die das Wohlbefinden der Bewohner deutlich beeinträchtigen oder gar gesundheitschädlich sind. Das verstärkte Interesse der Öffentlichkeit gilt heute besonders Schweb- und Faserstoffen aus bestimmten Materialien

(z. B. Asbestfasern) sowie bestimmten chemischen Substanzen in Baustoffen (z. B. Formaldehyd, Lindan, Lösungsmittel). Zum einen waren bzw. sind die Wirkungszusammenhänge nicht bekannt und zum anderen werden häufig im Hobby- und Heimwerkerbereich bei der Anwendung und Verarbeitung manche Regeln nicht beachtet, die dem Handwerksfachbetrieb bekannt sind. Für alle gefährlichen Baustoffe gibt es ungefährlichen Ersatz. So werden heute wieder verstärkt altbewährte natürliche Materialien verwendet wie z. B. Ziegel, Holz, Kalk, Naturstein, Kork, Linoleum etc. Dieser Trend setzt sich im Einrichtungsbereich fort.

### 7.1.5 Abfallvermeidung und -entsorgung auf Baustellen

Auch auf Baustellen gilt heute wie in jedem Haushalt, Abfälle so weit wie möglich zu vermeiden bzw. einer Wiederverwertung zuzuführen. Daher sind sowohl bei Baumaßnahmen als auch insbesondere beim Gebäudeabbruch Bauabfälle - Bodenaushub, Bauschutt und Baustellenabfälle - voneinander getrennt zu sammeln und einer stofflichen Wiederverwertung zuzuführen. Denn eine größtmögliche Wiederverwertung hilft

einerseits, Natursteinvorkommen und Kieslagerstätten zu schonen und trägt andererseits zu längeren Laufzeiten der vorhandenen Boden- und Bauschuttdeponien bei. Nähere Informationen erteilt die Entsorgungsgesellschaft Westmünsterland (EGW), Osterwicker Straße 18, 48739 Legden, Telefon 0 25 66 / 9 30 90, Internet: [www.egw.de](http://www.egw.de). (Die EGW wird den Sitz ihrer Verwaltung etwa Mitte 2001 von Legden nach Gescher, Estern, verlegen.)

"Wildes" Abkippen von Bauabfällen außerhalb von zugelassenen Deponien ist eine Ordnungswidrigkeit, die mit einer hohen Geldbuße geahndet werden kann.

Das Ministerium für Städtebau und Wohnen, Kultur und Sport des Landes NRW hat eine Broschüre mit dem Thema "Wie vermeiden wir Abfälle beim Bauen?" herausgegeben, die beim Referat für Öffentlichkeitsarbeit, Elisabethstr. 5-11, 40217 Düsseldorf, Telefon: 0211 / 38 43 0, Internet: [www.mbw.nrw.de](http://www.mbw.nrw.de), angefordert werden kann. Die Broschüre steht auch im Internetangebot des Bauministeriums zum Download bereit.

QUALITÄT DIE ÜBERZEUGT – SERVICE DER BEGEISTERT



Ehning · Baustoffhandel GmbH  
Hoher Weg 40 · 46325 Borken-Weseke  
Telefon (0 28 62) 26 45 und 10 25 · Telefax (0 28 62) 38 54  
E-Mail: info@ehning.de · Internet: www.ehning.de



Reinigungs-Service für  
Gewerbe und Privat

Bernhardstraße 39  
48619 Heek  
Tel. 0 25 68 / 28 79  
Fax 0 25 68 / 96 42 05

- Glasreinigung
- Gebäudereinigung
- Unterhaltsreinigung
- Reinigung von Wintergärten
- Bauschlußreinigung
- Graffiti-Entfernung
- Markisenreinigung
- Teppichreinigung
- Reinigung von Polstermöbeln

IMMER ERST ZUM FACHMANN  
STEILDACHDÄMMUNG

*Richtig isolieren*



Wilhelm Knuf&Sohn  
Holz- und Ausbaustoffe

Robert-Bosch-Straße 10, 46397 Bocholt  
Telefon (0 28 71) 25 27 60 · Fax (0 28 71) 25 27 699

## SCHIFFERSTEIN & LECHTENBERG Finanz- und Versicherungsmakler International

Nie mehr Sorgen mit Versicherungen!

Kostengünstige Absicherung nur nach Ihrem Bedarf.

Prämienvergleiche aus mehr als 100 Versicherungsprogrammen und Versicherungsgesellschaften.

Ziehen Sie zu Ihrem Vorteil den Nutzen daraus!


48683 AHAUS \* ERHARDSTRASSE 9 \* Telefon 0 25 61 - 96 16 20 \* Fax 0 25 61 - 96 16 21  
48691 VREDEN \* BISCHOF-TENNUMBERGSTRASSE 32 \* Telefon 0 25 67 - 9 61 61 \* Fax 0 25 67 - 9 61 62

E-Mail: Schifferstein-Lechtenberg@t-online.de



## Fortsetzung – Umweltschutz

### 7.2 Baumschutz, Gartengestaltung und Ausgleichsmaßnahmen



Bäume haben heute wieder einen hohen Stellenwert. Als gliedernde und belebende Elemente tragen sie wesentlich zur Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft aber auch in der bebauten Ortslage bei. Neben ihren zahlreichen positiven Wirkungen, wie z. B. Sauerstoffproduktion und Verbesserung des Kleinklimas, bieten sie Lebensräume für viele Tierarten, insbesondere für Vögel. Deshalb sind Bäume zu erhalten und vor Beeinträchtigungen zu schützen. Dies gilt auch und gerade in der Umgebung von Baustellen. So schreibt die Landesbauordnung vor, dass zu erhaltende Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen während der Bauarbeiten durch geeignete Vorkehrungen geschützt und ausreichend bewässert werden müssen. Vorhandene Bäume sind auch häufig in den Bebauungsplänen durch entsprechende Festsetzungen mit einem Erhaltungsgebot belegt. Besonders große und alte Bäume können zudem als Naturdenkmäler unter besonderem Schutz stehen.

Bebauungspläne aus jüngerer Zeit enthalten meistens Festsetzungen zur Begrünung der Freiflächen mit heimischen Bäumen und Sträuchern sowie zur Versickerung des auf dem Baugrundstück anfallenden Regenwassers, sofern eine solche Versickerung hinsichtlich der Bodenbeschaffenheit möglich ist. Dies soll ein naturschutzrechtlicher Ausgleich für die Bebaubarkeit von bisher unbebauter Fläche sein. Schon der Lageplan muss erkennen lassen, dass Ihr Bauvorhaben diese Grünfestsetzungen einhält. Auch die Bauordnung schreibt vor, dass die nicht überbauten Flächen wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen sind.

Zu landschaftlichen Einbindungen und Ausgleichsmaßnahmen für Bauvorhaben im Außenbereich berät die Untere Landschaftsbehörde im Fachbereich Natur und Umwelt des Kreises Borken, Telefon: 02861-82 1444/1448.

Hier kann auch die "Arbeitshilfe für landschaftsgerechtes Bauen im Außenbereich" angefordert werden.

EDELSTAHLVERARBEITUNG BAUSCHLOSSEREI KUNSTSCHMIEDE



**WOLTERING**  
METALLVERARBEITUNG GMBH

Harmate 39 48683 Ahaus-Wüllen

**Telefon: 0 25 61 / 98 74 30**

Telefax: 0 25 61 / 98 74 32

Funk: 01 71 - 3 86 55 54

**Wir planen und gestalten Ihren Garten!**

eingehende Beratung · sorgfältige Planung · fachgerechte Ausführung



**Klaus Verweyen**

**Gartenbau · Containerdienst**

Nackenströetken 24

48683 Ahaus

Tel. 0 25 61 / 18 39

Fax 0 25 61 / 4 03 83

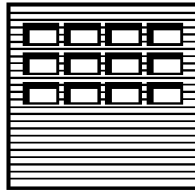


[www.verweyen-gartenbau.de](http://www.verweyen-gartenbau.de), E-mail: [gartenbau-verweyen@t-online.de](mailto:gartenbau-verweyen@t-online.de)

**LETO-TORE**

Wir liefern und montieren  
zuverlässig und termingerecht.  
„Nach Aufmaß“

Rolltore  
Sektionaltore  
Schnellauftore



Ludger Levers GmbH

Dieselstraße 2 · 48683 Ahaus  
Tel. 0 25 61 / 96 17 00 · Fax 96 17 77



**Garten-, Landschaftsbau u. Umwelttechnik GmbH**

**plant + baut:**

- Außenanlagen
- Straßen, Wege, Plätze
- Entsiegelung / Verrieselung
- Tiefbau, Erdbau, Abbruch
- Umschlagplätze gem. §19 WHG,  
für Wassergefährdende Stoffe

Lise-Meitner-Str. 9 • 48691 Vreden

Tel. 0 25 64 / 3 45 65

Fax 0 25 64 / 3 45 35

Internet: [www.hamaland-galabau.de](http://www.hamaland-galabau.de)

E-mail: [info@hamaland-galabau.de](mailto:info@hamaland-galabau.de)



**SUNSHINE**

Wintergärten GmbH

Glasarchitektur

Faszination durch Licht - Herausforderung  
zu architektonischer Höchstleistung durch  
außergewöhnliche Ideen in sowohl techni-  
scher, qualitativer und ästhetischer Hinsicht:  
Sunshine Wintergärten.

Beratung, Planung und Ausführung aus einer Hand.

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

Sunshine Wintergärten GmbH

Boschstraße 1 D - 48703 Stadthoehn

Tel. 02563-7071 Fax 02563-3004

# 8. Besonderheiten beim Bauen

## 8.1 Denkmalschutz



Die Erhaltung von Denkmälern ist seit in Kraft treten des ersten Denkmalschutzgesetzes des Landes Nordrhein-Westfalen im Jahre 1980 zu einer wichtigen Aufgabe geworden. Dabei geht es heute nicht mehr um einige historische Prunkstücke wie Kirchen und Schlösser, sondern ganz allgemein um Zeugnisse unserer lebendigen Vergangenheit, um gewachsene Stadt- und Ortsbereiche, um Ensembles - Straßenzüge, Plätze, Grünanlagen - und ganze Dörfer, aber auch um Einzelbauten wie alte Bauernhäuser, Heuerlingshäuser, Ackerbürgerhäuser, Fabrikantenvillen oder Fabrikanlagen aus der frühindustriellen Zeit - hier im Kreis Borken vor allem aus der Textilindustrie. Unsere historischen Kulturgüter liefern aussagekräftige Belege für die Entwicklung von Stadt und Land. Sie bestimmen ihren Charakter, tragen zur Unverwechselbarkeit bei und leisten Orientierungshilfen. Auch wecken sie bei den Bürgerinnen und Bürgern Erinnerungen, Vertrautheit und Heimatgefühl. Der/dem Eigentümer/in eines Denkmals eröffnet sich die Möglichkeit, ein ungewöhnliches Ambiente für das Zuhause zu schaffen, soweit es für das Denkmal verträglich ist.

Die Städte und Gemeinden als zuständige Denkmalbehörden sind nach dem Denkmalschutzgesetz verpflichtet, Gebäude, die nach fachlich fundierter Auffassung des Westfälischen Amtes für Denkmalpflege in Münster, Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Salzstr. 38, 48143 Münster, Telefon: 02 51 / 5 91 01

Denkmaleigenschaft besitzen, in die örtliche Denkmalliste einzutragen. In diesen Verfahren werden aber die Eigentümerinnen und Eigentümer frühzeitig beteiligt. Diese können im Übrigen auch selbst die Unterschutzstellung beantragen.

Veränderungen an Baudenkmalern - auch solche, für die keine Baugenehmigung erforderlich sind - bedürfen einer besonderen denkmalrechtlichen Erlaubnis der zuständigen Stadt bzw. Gemeinde.

Bei baugenehmigungspflichtigen Maßnahmen umfasst die Baugenehmigung auch die denkmalrechtliche Erlaubnis der Stadt bzw. Gemeinde, wenn nicht ausdrücklich eine gesonderte Erlaubnis beantragt wird. Im Übrigen wird die denkmalrechtliche Erlaubnis im Benehmen

mit der Denkmalschutzfachbehörde - Westfälisches Amt für Denkmalpflege - erteilt. Es empfiehlt sich, schon in einem frühen Planungsstadium die Stadt bzw. Gemeinde und auch das Denkmalamt zu beteiligen, da bauliche Veränderungen oder gar Anbauvorhaben zwangsläufig in die Substanz eines Baudenkmal eingreifen.

Auch bauliche Veränderungen in der näheren Umgebung eines Baudenkmal, z. B. der Neubau eines Wohnhauses, bedürfen der o.g. denkmalrechtlichen Erlaubnis. Bei Ausschachtungsarbeiten kann man auf Bodenablagerungen stoßen, die Bodendenkmäler sein können. In einem solchen Fall ist sofort die Stadt bzw. Gemeinde als Denkmalbehörde zu informieren, damit diese ihrerseits dann umgehend das

Westfälische Museum für Archäologie/  
Amt für Bodendenkmalpflege,  
Landschaftsverband  
Westfalen-Lippe,  
Bröderichweg 35,  
48159 Münster,  
Telefon: 02 51 / 2 10 52 50

als zuständige Fachbehörde einschalten kann.



# REHMS GmbH

Sanitär · Heizung · Klima  
Beratung · Verkauf · Montage  
Kundendienst

Siemensstraße 16 · 46325 Borken  
Telefon 0 28 61 - 9 42 00  
Telefax 0 28 61 - 94 20 25 - 26

Ihr Partner in allen Fragen  
der Elektrotechnik

## Wilhelm Brands



- Elektroinstallation
- Verkauf
- Reparatur
- Kundendienst

46325 Borken · Lange Stiege 40  
Telefon 0 28 61 / 59 06 · Telefax 0 28 61 / 6 64 31



Schaffeldstraße 92 · 46395 Bocholt

**wünsch**  
HAUS-TECHNIK  
0 28 61 (0 28 71)  
61 42 + 53 86  
Fax 1 56 58

Internet: <http://www.wuensch-haustechnik.de>

Sanitär · Heizung · Klempnerei · Schwimmbad-Technik  
/ / Vertragskundendienst-Rapido  
Solaranlagen · Regenwassernutzung

**Neu!**

...selbermachen mit System und Garantie. Heizungs-  
und Sanitäranlagen zur SELBSTMONTAGE!

...für Qualität & Zuverlässigkeit

Wir beraten Sie gern



# Lanvermann

Heizung · Lüftung · Klima  
Sanitärtechnik  
Klempnerei

46325 Borken (Marbeck)  
Schulstraße 10

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

Telefon: 0 28 67 / 97 44 - 0

Telefax: 0 28 67 / 97 44 - 44

<http://www.lanvermann.de>

## Gehen Sie auf Nummer Sicher.

Zilisch – Ihr zuverlässiger Partner in Heizung- und Sanitärtechnik.

- Ihre hochtechnisierte Heizungsanlage soll störungsfrei und möglichst kostengünstig arbeiten.  
Wählen Sie unsere Kundendienstnummer 0 25 61/93 60-0  
Fax 93 60 20 · E-Mail: [einkauf@zilisch.de](mailto:einkauf@zilisch.de)  
Unser Kundenservice. Immer für Sie da. Rund um die Uhr.
- Sie planen eine neue Heizung mit moderner Brennwerttechnik oder wollen Ihre alte sanieren? Vielleicht denken Sie sogar an eine Solaranlage oder an ein neues Bad?  
Bei Zilisch sind Sie immer an der richtigen Adresse. Kundenorientierte Beratung und faire unverbindliche Angebote unter 0 25 61/93 60-0.

## zilisch

Zilisch GmbH & Co. KG  
von-Braun-Straße 76 · 48683 Ahaus



### 8.2 Sicherheitsvorkehrungen

Wer viel Geld und Zeit in die Verwirklichung seines Eigenheims investiert hat, möchte anschließend auch sicher darin wohnen. Daher empfiehlt die Polizei, schon vor der Bauausführung Sicherheitsvorkehrungen einzuplanen und bei den Ausschreibungen zu berücksichtigen. Denn laut Kreispolizeibehörde Borken belief sich die Zahl der Einbrüche in Wohnhäusern allein im Kreis Borken auf 524 im Jahre 1999, wobei Türen und Fenster aufgebrochen sowie Tür- und Fensterscheiben zerschlagen wurden. Auch benutzten die Einbrecher offene und gekippte Fenster und öffneten ungesicherte Rolläden. Nachfolgend werden die Schwachstellen beim Haus und ihre

Sicherungsmöglichkeiten kurz aufgeführt:

- Sichere Haustür: Türrahmen, Türblätter, Türbänder, Schlösser, Schließbleche und Beschläge müssen besondere Sicherheitsanforderungen erfüllen.
- Sichere Fenster, Balkon- und Terrassentüren: Einbruchhemmende Drehkippsbeschläge erhöhen den Schutz. Fenster- und Türgriffe sollten in jedem Falle abschließbar sein.
- Sichere Keller- oder Hintertüren: Der Sicherheitsstandard sollte grundsätzlich dem der Eingangstür entsprechen. Es bieten sich hier preisgünstigere Möglichkeiten durch Querriegel o.ä. an.
- Sichere Kellerfenster: Einbruchsicherung ist durch die Montage von im Mauerwerk verankerten Kellerfenstergittern oder durch Befestigung der Kellerfensterroste im unteren Mauerwerk des Schachtes möglich.

Bei den Installationsarbeiten sollten Sie darauf achten, dass der Telefonhauptanschluss im Schlafzimmer eingebaut wird und eine Außenbeleuchtung mit Strahler (mindestens 500 Watt Leistung) und Bewegungsmelder angebracht werden.

Mehraufwendungen in diesem Bereich schützen Sie vor unliebsamen Überraschungen und machen sich im wahrsten Sinne des Wortes mit Sicherheit bezahlt.

Umfassende Informationen erhalten Sie im Rahmen einer eingehenden kostenlosen Beratung durch die Kreispolizeibehörde Borken, Zentrale Kriminalitätsbekämpfung, Kriminalkommissariat Vorbeugung, Postanschrift: Paulskampstr. 1, 46325 Borken, Telefon: 0 28 61 / 90 08 883.

Im Rahmen der Beratung ist auch eine Ortsbesichtigung möglich, wenn ein bereits vorhandenes Gebäude sicherheitstechnisch nachgerüstet werden soll.

Dipl.-Ing.

## Franz-Josef Fleck

Ing. Büro für Hochbau und Landwirtschaftliches Bauen

Dinkelblick 23 · 48599 GRONAU-EPE

Telefon 0 25 65/9 74 54 mobil 01 71/6 40 99 04  
Telefax 0 25 65/9 74 55 E-mail Franz-Josef.Fleck@t-online.de



### Architekturbüro Dust

Dipl. Ing. Architekt AKNW  
Martin Dust

Hausadresse: Buschgarten 1, 48599 Gronau - Epe  
Postadresse: Postfach 2018, 48585 Gronau 2  
Telefon: 0 25 65/9 76 76  
Telefax: 0 25 65/9 76 77  
Mobil: 01 71/2 18 77 64  
E-mail: M.Dust@gmx.de

## Ingenieurbüro Brüning GmbH



- Büro für Baustatik
- Schallschutz
- Baukonstruktion
- Projektentwicklung
- Planung u. Bauleitung

Brookstraße 25  
48607 Ochtrup

Tel.: 0 25 53/99 33 10  
Fax: 0 25 53/9 93 31 18

Strom • Erdgas • Wasser • Wärme • Bäder



**Leitungsbau**

**Netzbetrieb**



**Energie und Wasser**

Industriestraße 15, 46414 Rhede - Telefon (02872) 937-0  
e-mail: mail@stadtwerke-rhede.de - Telefax (02872) 937-211  
Info: www.stadtwerke-rhede.de - Entstörungsdienst (02872) 937-155

Ihr Partner in der Trinkwasser-  
und Erdgasversorgung

**SvS**

STADTLOHN  
VREDEN  
SÜDLOHN

**ersorgungsbetriebe GmbH**

Von-Ardenne-Straße 8 · 48703 Stadtlohn  
Telefon 0 25 63-9 34 50 · Fax 0 25 63-93 45 25

# Die Städte und Gemeinden im Kreis Borken



Stadt Ahaus Rathausplatz 1, 48638 Ahaus	Internet: <a href="http://www.ahaus.de">http://www.ahaus.de</a> E-Mail: <a href="mailto:info@ahaus.de">info@ahaus.de</a>	Tel.: 02561/720 Fax: 02561/72100
Stadt Bocholt Berliner Platz 1, 46395 Bocholt	Internet: <a href="http://www.bocholt.de">http://www.bocholt.de</a> E-Mail: <a href="mailto:presseamt@mail.bocholt.de">presseamt@mail.bocholt.de</a>	Tel.: 02871/9530 Fax: 02871/953222
Stadt Borken Im Piepershagen 17, 46325 Borken	Internet: <a href="http://www.borken.de">http://www.borken.de</a> E-Mail: <a href="mailto:stadtpost@borken.de">stadtpost@borken.de</a>	Tel.: 02861/9390 Fax: 02861/939253
Stadt Gescher Marktplatz 1, 48712 Gescher	Internet: <a href="http://www.gescher.de">http://www.gescher.de</a> E-Mail: <a href="mailto:info@gescher.de">info@gescher.de</a>	Tel.: 02542/600 Fax: 0254/60123
Stadt Gronau Konrad-Adenauer-Str. 1, 48599 Gronau	Internet: <a href="http://www.gronau.de">http://www.gronau.de</a> E-Mail: <a href="mailto:info@gronau.de">info@gronau.de</a>	Tel.: 02562/120 Fax: 02562/12200
Gemeinde Heek Bahnhofstraße 60, 48619 Heek	Internet: <a href="http://www.heek.de">http://www.heek.de</a> E-Mail: <a href="mailto:info@heek.de">info@heek.de</a>	Tel.: 02568/93000 Fax: 02568/930040
Gemeinde Heiden Rathausplatz 1, 46359 Heiden	Internet: <a href="http://www.heiden.de">http://www.heiden.de</a> E-Mail: <a href="mailto:info@heiden.de">info@heiden.de</a>	Tel.: 02867/9770 Fax: 02867/977244
Stadt Isselburg Minervastraße 12, 46419 Isselburg	Internet: <a href="http://www.isselburg.de">http://www.isselburg.de</a> E-Mail: <a href="mailto:stadt@isselburg.de">stadt@isselburg.de</a>	Tel.: 02874/9110 Fax: 02874/91120
Gemeinde Legden Amtshausstraße 1, 48739 Legden	Internet: <a href="http://www.legden.de">http://www.legden.de</a> E-Mail: <a href="mailto:gemeinde@legden.de">gemeinde@legden.de</a>	Tel.: 02566/9100 Fax: 02566/910222
Gemeinde Raesfeld Weseler Str. 19, 46348 Raesfeld	Internet: <a href="http://www.raesfeld.de.de">http://www.raesfeld.de.de</a> E-Mail: <a href="mailto:rathaus@raesfeld.de">rathaus@raesfeld.de</a>	Tel.: 02865/9550 Fax: 02865/955199
Gemeinde Reken Kirchstraße 14, 48734 Reken	Internet: <a href="http://www.reken.de">http://www.reken.de</a> E-Mail: <a href="mailto:info@reken.de">info@reken.de</a>	Tel.: 02864/94401 Fax: 02864/944299
Stadt Rhede Rathausplatz 9, 46414 Rhede	Internet: <a href="http://www.rhede.de">http://www.rhede.de</a> E-Mail: <a href="mailto:info@rhede.de">info@rhede.de</a>	Tel.: 02872/9300 Fax: 02872/930450
Gemeinde Schöppingen Amtsstraße 17, 48624 Schöppingen	Internet: <a href="http://www.schoeppingen.de">http://www.schoeppingen.de</a> E-Mail: <a href="mailto:gemeinde@schoeppingen.de">gemeinde@schoeppingen.de</a>	Tel.: 02555/880 Fax: 02555/8811
Stadt Stadtlohn Markt 3, 48703 Stadtlohn	Internet: <a href="http://www.stadtlohn.de">http://www.stadtlohn.de</a> E-Mail: <a href="mailto:info@stadtlohn.de">info@stadtlohn.de</a>	Tel.: 02563/870 Fax: 02563/8781
Gemeinde Südlohn Winterswyker Straße 1, 46354 Südlohn	Internet: <a href="http://www.suedlohn.de">http://www.suedlohn.de</a> E-Mail: <a href="mailto:gemeinde@suedlohn.de">gemeinde@suedlohn.de</a>	Tel.: 02862/5820 Fax: 02862/58258
Gemeinde Velen Ramsdorfer Straße 19, 46342 Velen	Internet: <a href="http://www.velen.de">http://www.velen.de</a> E-Mail: <a href="mailto:info@velen.de">info@velen.de</a>	Tel.: 02863/9260 Fax: 02863/9262991
Stadt Vreden Burgstraße 14, 48691 Vreden	Internet: <a href="http://www.vreden.de">http://www.vreden.de</a> E-Mail: <a href="mailto:info@vreden.de">info@vreden.de</a>	Tel.: 02564/3030 Fax: 02564/303105

Wir senken Ihre Energiekosten.  
Mit unseren Lüftungsspar-Anlagen  
drücken Sie auf die

**Kostenbremse!**

- Neubau
- Umbau
- Renovierung



**ELEKTRO & LÜFTUNGSTECHNIK**  
**SCHULTEN**  
Fachbetrieb des Elektrohandwerks

Zum Kottland 12 · 46414 Rhede

Telefon 0 28 72 / 92 85-0

Telefax 0 28 72 / 92 85-20

[www.elektro-schulden.de](http://www.elektro-schulden.de)

e-mail: [info@elektro-schulden.de](mailto:info@elektro-schulden.de)

EI3-Fachbetrieb · Elektro-Installationen · Miele- & Blomberg-Kundendienst



*Ihr Meisterbetrieb in Heek*

- Neubauintallation
- Altbausanierung
- Brennwerttechnik
- Schornsteinsanierung
- Wasseraufbereitung
- Brunnenbau
- Kundendienst

**RABBE**  
Sanitär  
Heizung  
Solartechnik

Ludger Rabbe · Rosenstr. 13 · 48619 Heek · Tel. (0 25 68) 96 42-33 · Fax 96 42-34

**ERNING** GMBH

Sanitär  
Heizung  
Klima

- ▶ Neubauintallationen
- ▶ Altbaumodernisierung
- ▶ Wartungsdienst
- ▶ Abflußreinigung
- ▶ Klempnerarbeiten
- ▶ Solaranlagen
- ▶ individuelle Beratung

Lohweg 6 · 48683 Ahaus/Wüllen

Telefon 0 25 61 / 98 72 07

Telefax 0 25 61 / 98 72 08

**Haustechnik  
Riesewick**

Der Mensch braucht Wärme,  
Wasser und Luft!

Wir sind Ihr Partner für Heizung,  
Sanitär und Klimatechnik in Vreden  
und Umgebung.

48691 Vreden

Windmühlenstraße 9

Tel. 0 25 64 - 93 59 - 0

Fax 0 25 64 - 93 59 - 30

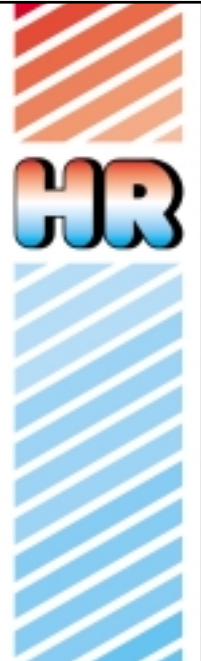
48683 Ahaus-Ottenstein

Kettelerstraße 11

Tel. 0 25 61 - 98 69 - 0

Fax 0 25 61 - 98 69 - 1

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



# Bauen mit Verstand

Vom schnellen Service  
bis zum Großprojekt

Erd-,  
Maurer-,  
Beton-  
Arbeiten



## ELPEERS

BAUUNTERNEHMEN  
GmbH + Co. KG

48683 AHAUS  
Einsteinstraße 17  
Ruf 0 25 61/30 14  
Fax 0 25 61/4 35 45



- HOCH-  
- TIEF-  
- TANK-  
- STELLEN-  
- BAU



Telefon (0 25 61) 24 73 + 4 35 99  
Telefax (0 25 61) 4 10 70  
E-Mail: [Wiefhoff@t-online.de](mailto:Wiefhoff@t-online.de)  
[www.wiefhoff-bau.de](http://www.wiefhoff-bau.de)

**48683 Ahaus**  
Von-Braun-Str. 38

*Wir realisieren  
Ideen!*



# Terhalle

Solmsstraße 46 Tel. 0 25 61 / 98 23 - 0  
48683 Ahaus-Ottenstein Fax 0 25 61 / 98 23 87

<http://www.terhalle.de>  
email: [info@terhalle.de](mailto:info@terhalle.de)



Zimmerei Terhalle  
GmbH

Holzbau mit System  
• Dachkonstruktionen  
• Holzelementebau  
• computergesteuerter  
Zuschnitt  
• Fachwerkbau  
• Binderkonstruktionen  
• Hallenbau

Schreinerei Terhalle  
GmbH

Innenausbau nach Maß  
• Treppen  
• Möbel  
• Küchen  
• Trockenbau  
• Holzrahmenbau  
• Planung, Fertigung,  
Montage



Terhalle Objektbau Bauträger GmbH

Bauen mit Zukunft

• Niedrigenergiebauweise  
• Ökologische Baustoffe  
• Wohnungs- und Industrie-  
bau  
• Schlüsselfertig oder als  
Ausbauprojekt  
• Individuelle Planung



**Wir erstellen**

- Niedrigenergiehäuser in Holzrahmenbauweise
- Dachstühle / Dachausbauten / Aufstockungen
- Carport's / Geräteräume / Terrassenüberdachungen
- Altbau-Sanierung

**Barle 35 • 48683 Ahaus-Wüllen**  
Tel.: 0 25 61 / 8 13 97 • Fax: 0 25 61 / 8 13 18  
E-Mail: [helmut.voecker@t-online.de](mailto:helmut.voecker@t-online.de)



## SCHWEERS

 GMBH & Co.  
HOCH- UND STAHLBETONBAU KG

Wir bürgen mit unserem Fachteam  
für **Qualität – Sicherheit – Hochwertigkeit.**  
Seit 1922 sind wir Spezialisten für den  
kommunalen Hochbau.

46325 Borken · An der Egelbrücke 1  
Tel. 0 28 61 / 30 08 · Fax 0 28 61 / 53 29  
[www.Schweers-Bau.de](http://www.Schweers-Bau.de) · [SchweersFa@aol.com](mailto:SchweersFa@aol.com)

IMMER ERST ZUM FACHMANN  
**AUSBAUEN**

*Vom Keller bis zum Dach*



**Wilhelm Knuf&Sohn**  
Holz- und Ausbaustoffe

Robert-Bosch-Straße 10, 46397 Bocholt  
Telefon (0 28 71) 25 27 60 · Fax (0 28 71) 25 27 699

KACHELÖFEN UND KAMINE

KAMINEINSÄTZE

KAMINKASSETTEN

KAMINOEFEN

SERVICE  
- PLANUNG  
- INSTALLATION  
- WARTUNG

ACCESSOIRES

SPECKSTEINÖFEN

## Kamin-Ofen-Studio KVK

Bocholder Esch 27 • 48683 Ahaus-Alstätte (Industriegebiet)  
 Telefon 0 25 67/96 50 10 • Telefax 0 25 67/96 50 55  
 E-Mail: [post@kvk-kamine.de](mailto:post@kvk-kamine.de) • <http://www.kvk-kamine.de>  
 Öffnungszeiten: Mo. - Fr. von 10.00 - 12.30 Uhr und 15.00 - 18.30 Uhr  
 Sa. von 10.00 - 13.00 Uhr oder nach Vereinbarung

# FLIESEN



# FLIESEN



*Partner des  
Fachhandels!*



Ich, als Fliesenlegermeister unseres Fachbetriebes, empfehle meinen Kunden unbedingt einen Beratungstermin, zu einem fachbezogenen Gespräch, mit dem Ausstellungs-Team von T+F zu vereinbaren.

Bei arbeitstechnischen Fragen steht **Fa. Liening GmbH** Ochtrup, Deipenbrook 9, gerne zur Verfügung.

**Erweiterte Öffnungszeiten:** werktags 18-20 Uhr  
 samstags 13-15 Uhr  
 (keine Beratung u. kein Verkauf)

**Es lohnt sich für Jeden!  
 Auch für Sie!**

*Wir freuen uns auf Ihren Besuch!  
 Ihr Spezialisten-Team*



**T + F Keramikvertriebs-GmbH**

Siemensstraße 7 • 48599 Gronau/Westf. • Telefon (0 25 62) 70 30 • Fax (0 25 62) 7 03-60

(Gewerbegebiet Ost, hinter Mc Donald's) • [www.tfkeramik.de](http://www.tfkeramik.de)



Wohnungsgesellschaft  
Ahaus-Gronau

## WOHNUNGSGESELLSCHAFT AHAUS-GRONAU GMBH

POSTANSCHRIFT:  
48683 AHAUS, BAHNHOFSTRASSE 19

GESCHÄFTSSTELLEN:  
48683 AHAUS, BAHNHOFSTRASSE 19  
TELEFON 0 25 61/10 03  
TELEFAX 0 25 61/4 21 47  
48599 GRONAU, ERNST ABBÉ-STRASSE 17  
TELEFON 0 25 62/44 88  
TELEFAX 0 25 62/8 09 89

### *Unternehmensbild der Wohnungsgesellschaft Ahaus-Gronau GmbH*

Die Gesellschaft wurde im Jahre 1926 gegründet und durch Beschluß des Herrn Regierungspräsidenten in Münster vom 16.11.1933 als gemeinnütziges Wohnungsunternehmen anerkannt. Der Gesetzgeber hat mit Wirkung ab 1. Januar 1990 das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz aufgehoben.

Zielsetzung und Aufgabenbereich unseres Unternehmens sind die Errichtung und Bewirtschaftung von Bauten in allen Recht- und Nutzungsformen in eigenem Namen.

Zur Zeit verwalten und bewirtschaften wir 1662 Wohnungseinheiten.

**Über die Vermietung von Wohnungen hinaus betreuen wir auch private Bauherren im finanziellen Bereich: Beschaffung der öffentlichen Mittel; Abruf der sonstigen Finanzierungsmittel und Durchführung des gesamten Zahlungsverkehrs.**



## Wohlfühlbäder gesucht?

In unserer Badausstellung können Sie sich von den neuesten Trends und Ideen in Sachen Bad inspirieren lassen. Auf über 1000qm Ausstellungsfläche erwarten Sie in Ahaus 150 Badanwendungen von namhaften Herstellern. Kommen Sie vorbei! Wir helfen Ihnen gerne weiter auf dem Weg zu Ihrem Traumbad.

*Unsere Ausstellung:  
von-Braun-Str. 17-19 - 48683 Ahaus  
Weitere Infos zu den Ausstellungen in Ihrer  
Nähe unter 0 25 61/77-143.*

**Badespaß pur** :pietsch