Neukirchen-Vluyn
Fachinformation für Bauwillige

2. Auflage

www.neukirchen.vluyn.de
www.alles -deutschland.de

Architekten
Ingenieure
Bauleiter

Planen und Bauen für dynamische Märkte

Bürogebäude
Lagerhallen
Logistikcenter
Produktionshallen
Autohäuser
Ausstellungen
Schulungsgebäude
Tagungszentren
Gewerbehöfe
Sonderbauten

Büroflächen von 95 bis 3000 qm
zu kaufen oder zu mieten im:
Gewerbepark Moers Genend
Büropark Nordost Krefeld

PROGRAMM BAU GmbH

Hohenbudberger Straße 33
D-47829 Krefeld-Uerdingen
Fon: +49 (0) 21 51-49 46 4-0
Fax: +49 (0) 21 51-49 46 4-24

www.programm-bau.de
info@programm-bau.de

Lieber Bürger und Bürgerinnen der Stadt Neukirchen-Vluyn,

in den letzten Jahren ist die Bautätigkeit in Neukirchen-Vluyn ständig gestiegen. Trotz hoher Grundstücks - und Baukosten ist der Wunsch nach einem eigenen Haus offensichtlich ungebrochen.
Hier am Niederrhein werden vorwiegend Ein- und Zweifamilienhäuser gebaut. Für die meisten Bauherren stellt solch ein Eigenheim in der Regel ein einmaliges Lebenswerk dar. Im Bereich des Bau- und Planungsrechts müssen gesetzliche Bestimmungen beachtet werden, die für Laien häufig unverständlich und sogar verwirrend sind.

Aus diesem Grund gibt die Stadt Neukirchen-Vluyn diese Baubroschüre aus, um einen Weg vom Kauf eines Grundstücks bis zur Fertigstellung des Hauses zu weisen und das oft komplizierte Baurecht durchschaubarer zu machen. Natürlich können in diesem Heft weder alle baurechtlichen Vorschriften und Vorgaben, noch alle Problemstellungen und Detailfragen erörtert werden. Dafür stehen Ihnen die Mitarbeiter der Stadtverwaltung für persönliche Gesprächen im Rathaus zur Verfügung.

Wir hoffen, daß Ihnen diese Broschüre bei der Planung und Errichtung ein nützlicher und kostensparender Ratgeber sein wird. Weiterhin wünschen wir Ihnen viel Erfolg bei der Verwirklichung Ihres Traumes und daß Sie sich in unserer Stadt wohl fühlen.

Bernd Böing
Bürgermeister

Vorbemerkungen

Die Informationsschrift will Ihnen helfen, mit den Problemen, die beim Bauen auf Sie zukommen kann, besser und leichter fertig zu werden. Das Bauordnungsamt der Stadt als Baugenehmigungsbehörde ist verpflichtet, auf die Einhaltung der bestehenden gesetzlichen Vorschriften zu achten und nach pflichgemäßem Ermessen zwischen den verschiedenen privaten und öffentlichen Interessen abzuwägen. Die am Baugenehmigungsverfahren beteiligten Mitarbeiter/innen sind bemüht, Ihnen bei der Verwirklichung Ihrer Bauwünsche zu helfen, sofern die rechtlichen Bestimmungen dies zulassen.

Anschrift für alle Dienststellen der Verwaltung:

Stadt Neukirchen-Vluyn
Hans-Böckler-Straße 26
47506Neukirchen-Vluyn

Telefon 0 28 45 / 3 91-0
Telefax 0 28 45 / 3 91-1 00
Internet:
Homepage: www.neukirchen-vluyn.de
e-mail: info@neukirchen-vluyn.de

Öffnungszeiten der Stadtverwaltung:
und des Rathauses:

Montag-Freitag:
8.00 – 12.00 Uhr
Dienstag:
14.00 – 16.00 Uhr
Donnerstag:
14.00 – 18.00 Uhr

Öffnungszeiten Bürgerbüro:

Montag:
7.30 – 17.00 Uhr
Dienstag:
7.30 – 17.00 Uhr
Mittwoch:
7.30 – 13.00 Uhr
Donnerstag:
7.30 – 18.00 Uhr
Freitag:
7.30 – 13.00 Uhr
Samstag:
9.00 – 12.00 Uhr

Herausgegeben in Zusammenarbeit mit der Trägerschaft.
Änderungswünsche, Anregungen und Ergänzungen für die nächste Auflage dieser Broschüre nimmt die Verwaltung oder das zuständige Amt entgegen.
Titel, Umschlaggestaltung sowie Art und Anordnung des Inhalts sind zugunsten des jeweiligen Inhabers dieser Rechte urheberrechtlich geschützt.
Nachdruck und Übersetzungen sind - auch auszugsweise - nicht gestattet.

Nachdruck oder Reproduktion, gleich welcher Art, ob Fotokopie, Mikrofilm, Datenerfassung, Datenträger oder Online nur mit schriftlicher Genehmigung der Verlages.

47506062 / 2. Auflage /2002

Die in der Broschüre enthaltenen Berechnugs-/Zahlenbeispiele (o.ä.) beruhen auf Angaben Dritter. Für deren Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität übernimmt der Verlag keine Haftung. Diese Beispiele können eine fachkundige Beratung im jeweiligen, konkreten Einzelfall nicht ersetzen.

IN UNSEREM VERLAG ERSCHEINEN PRODUKTE ZU DEN THEMEN:
- Bürgerinformationen
- Klinik- und Gesundheitsinformation
- Senioren und Soziales
- Dokumentationen
- Bildung und Forschung
- Bau und Handwerk
- Bio, Gastro, Freizeit

INFOS AUCH IM INTERNET:
www.alles-deutschland.de
www.alles-austria.at
www.sen-info.de, www.klinikinfo.de
www.zukunftschancen.de

WEKA info verlag gmbh
Lechstraße 2, D-86415 Mering
Telefon +49 (0) 82 33/3 84-0
Telefax +49 (0) 82 33/3 84-103
info@weka-info.de, www.weka-info.de

Inhalt	Seite
Grußwort	1
Vorbemerkungen	2
Impressum	2
Branchenverzeichnis	4
Was ist beim Planen zu beachten	6
Das Baugrundstück	7
Das öffentliche Recht	10
Die Baugenehmigung	15
Die Bauausführung	21
Wohnungsbauförderung	27
Was macht...	28
Besonderheiten beim Bauen	29
Wichtige Adressen	33
Planen und Bauen von A bis Z	36
Notizen	28

Ulrich Schiffers
Schulplatz 1
D-47506 Neukirchen-Vluyn
Telefon 02845/79104
Telefax 02845/79107
Funktelefon 0172/7982806
E-Mail: D798.Geld-Welt@t-online.de

Direktion für
DEUTSCHE VERMÖGENSBERATUNG

Di & Die Pumpen- und Anlagentechnik
Pumpen
Beregnungsanlagen
Regenwassernutzungsanlagen
Hebeanlagen
Abwassertechnik
Dosiertechnik
Spülmaschinentechnik

Di & Die
Zum Schürmannsgraben 40 · 47441 Moers
Tel. 0 28 41/9 99 29-0 · Fax 0 28 41/9 99 29 20
E-Mail: di_und_die@gmx.net

Di & Die Haustechnik
Reparaturen / Wartungen
Lüftung / Brandschutz
Gas-/ Wasserinstallation
Heizungsbau / Elektroinstallation
Maler-/ Fliesenarbeiten
Hausmeistertätigkeiten
Graffitientfernung / -schutz

Beratung *Planung* *Verkauf* *Reparatur*

Liebe Leser und Leserinnen,
Sie finden hier eine wertvolle Einkaufshilfe: einen Querschnitt leistungsfähiger Betriebe aus Handel, Gewerbe und Industrie, alphabetisch geordnet. Alle diese Betriebe haben die kostenlose Verteilung Ihrer Broschüre ermög-

Branche	Seite
Architekturbüro	16
Banken	U4
Baufinanzierung	26, 36, U4
Bauklempnerei	5
Baurecht	12
Bauträger	4
Bauunternehmung	20
Bodenbeläge	30
Brunnenbau	U3
Dacheindeckungen	5
Druck & Medien	5
Elektro - Heizung - Sanitär	26
Fertighäuser	32
Fliesen / Natursteine	20

VISION
Bauträgergesellschaft mbH

... der Weg zum eigenen Heim

Malerwerkstatt
REICHERT - GARDEN
GmbH

MALER und LACKIERER
MEISTERFACHBETRIEB

Feldstraße 47
47506 Neukirchen-Vluyn

Telefon 02845/27570
Fax 02845/7197
Mobil 0172/2668202

Branche	Seite
Garten- und Landschaftsbau	30
Gartenmöbel	32
Generalübernehmer (Architektur, Planung u. Ausführung)	U2
Gewerblicher Rechtsschutz	12
Lackierer	4
Landschaftsbau	24
Maler	4
Markisen	32
Parkett	30
Provinzial	36
Pumpen- und Anlagetechnik	3
Rohrleitungsbau	U3
Schlosserei	26
Schlüsselfertiges Bauen	4
Schreinerei	24
Stahlbau - Schlosserei	38
Telekommunikation	34, 35
Tiefbau	24
Vermögensberatung	3
Versicherungen	26
Wirtschaftsförderung	37
Zimmerei	24

U = Umschlagseite

DaBaK
GmbH

Dacheindeckungen und Bauklempnerei
Meisterbetrieb

Büro: Eichenstraße 192 · 41747 Viersen
Telefon (0 21 62) 1 69 66 · Telefax (0 21 62) 35 10 91

Nichts im Fernsehen ?

www.alles-deutschland.de
ihre stadt – ihr leben – ihre seite

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

1.1. Kaufen oder Bauen?

Bei fast allen, die sich den Traum von den eigenen "vier Wänden" erfüllen wollen, stehen am Anfang die Fragen " Kaufen oder Bauen, Wohnung oder Haus?
Bei der Entscheidung für das Haus scheint es häufig preiswerter zu sein, ein Haus zu kaufen. Denn entweder kauft man ein "gebrauchtes" Haus, das unter Umständen billiger sein kann, oder man läßt sich von einem Bauträger ein Haus erstellen. Da Bauträger meist eine Reihe von Häusern auf einmal bauen, erhalten Sie oft günstigere Konditionen bei Handwerkern und Lieferanten und können damit billiger bauen.
Der Nachteil liegt hierbei darin, daß eigene Vorstellungen vom Aussehen des Gebäudes oder des Grundrißzuschnittes nur schwer und wenn, dann mit erhöhtem Kostenaufwand eingebracht werden können.
Den individuelleren Zuschnitt können sie beim Bau eines Hauses verwirklichen. Bringt man als Bauherr viel Eigenleistung ein, so kann das "Selberbauen" zu Einsparungen der aufzuwendenden Kosten führen. Allerdings dauert es erfahrungsgemäß länger, bis Sie Ihr Haus fertiggestellt haben. Das kann teurer werden. Da freie Grundstücke meist am Stadtrand liegen, gibt es in der Regel kaum Läden oder Freizeiteinrichtungen. Selbst der Weg zum Bäcker ist da nicht mehr zu Fuß zu bewältigen. Andererseits brauchen Sie und Ihre Kinder im eigenen Haus nur wenig Rücksicht zu nehmen, und Ihre Heizung stellen Sie an und ab wie es Ihnen gefällt.
Den geringsten Einfluß auf äußere Gestaltung und Grundriß haben Sie bei einer Eigentumswohnung. Diese ist dafür aber von den Kosten her günstiger als ein Eigenheim und liegt vielfach zentraler. Um Instandhaltung von Gebäude und Grundstück kümmert sich der Hausmeister oder die Gebäudeverwaltung, die sich ihre Dienste natürlich entgelten lassen.

1.2. Was kann ich mir leisten?

Einnahmen

- ❍ Nettoverdienst Ehemann
- ❍ Nettoverdienst Ehefrau
- ❍ Kindergeld
- ❍ Sonstige Einkünfte
  Summe der Einkünfte
  Ausgaben
- ❍ Haushaltsmittel incl. Lebensmittel, Friseur, Kleidung usw.
- ❍ Autokosten incl. Benzin, Reifen, Reparaturen
- ❍ Wohnnebenkosten incl. Heizung, Strom, Wasser, Telefon, Rundfunk- und Fernsehgebühren usw.
- ❍ Urlaub
- ❍ Versicherungen
- ❍ Sonstiges
- ❍ Sicherheitszuschlag (5 bis 10 %)

Summe der Ausgaben

Differenz zwischen Ausgaben und Einnahmen (steht für die Darlehensraten zur Verfügung)

 Neukirchen-Vluyn

1.3. Altbau oder Neubau?

Kaufinteressenten stehen vor der Entscheidung, entweder einen Altbau zu erwerben oder auf einen Eigenheim-Neubau am Stadtrand auszuweichen. Wer einen Altbau kauft oder besitzt, wird häufig feststellen, daß die anstehenden Modernisierungs- und Instandsetzungsarbeiten seine Finanzkraft überfordern. Daher können in Sanierungsgebieten, die viele erneuerungswürdige Gebäude aufweisen, Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen von Privateigentümern gefördert werden. Das ist möglich, wenn der Eigentümer sie mit Erträgen des Gebäudes (Mieten und Pachten) nicht selbst finanzieren kann und die Maßnahmen sich aus finanziellen Gründen nicht lohnen. Bezüglich finanzieller Zuschüsse lohnt sich eine Anfrage bei den zuständigen Behörden. Daneben gibt es eine Reihe steuerlicher Vergünstigungen oder günstige, speziell für Altbauten vorgesehene Finanzierungen. Kosten für Instandsetzung und Modernisierung können als Sonderausgaben sofort steuerlich abgesetzt werden.

1.4. Eigentumswohnung oder Haus?

Die Entscheidung zwischen Haus und Wohnung ist besonders schwer. Wer von einer eigenen Immobilie träumt, meint jedoch meist ein Haus. Jede Entscheidung hat Vor- und Nachteile. Die Eigentumswohnung ist von den Kosten her günstiger als ein freistehendes Haus. Um die Instandhaltung und Pflege kann sich je nach Absprache der Eigentümer ein Hausmeister und die von den Eigentümern gewählte Hausverwaltung kümmern, was als Umlage in Rechnung gestellt wird.
Im eigenen Haus brauchen Sie und Ihre Kinder auf niemanden Rücksicht zu nehmen. Ihre Heizung stellen Sie an oder ab, wie es Ihnen beliebt. Der Garten ist eine willkommene Freizeitbeschäftigung an der frischen Luft, und die eigene Garage bietet Platz für Fahrräder und das Motorrad. Mit einem Haus haben Sie eigenen Grund und Boden. Das ist der Grund für die bessere Wertsteigerung Ihrer Immobilie. Allerdings kostet der Quadratmeter Wohnfläche im eigenen Haus mehr als in einer Eigentumswohnung. Die zentralere Lage hat ebenfalls meist die Wohnung. Die Entscheidung müssen Sie für sich selbst treffen.

2. Das Baugrundstück

2.1. Auswahl eines Grundstücks

Die Beschaffung eines geeigneten Grundstücks erfolgt normalerweise auf dem »freien« Markt über Zeitungsannoncen oder über Immobilienmakler. Es gibt jedoch auch die Möglichkeit, ein städtisches Grundstück zu erwerben. Bei neuen Bebauungsplänen ist oft die Stadt Eigentümer einzelner Grundstücke. Auskunft dazu gibt Ihnen das Planungsamt im Rathaus. (0 28 45/3 91-1 99, -1 92, -1 93)
Grundstücksbesitzer und -käufer sollten sich zunächst einmal bei der Planungsabteilung und dem Bauaufsichtsamt der Stadt Neukirchen-Vluyn erkundigen, ob das ins Auge gefaßte Grundstück nach den planungsrechtlichen Eigenschaften und dem Stand der Erschließung tatsächlich ein Baugrundstück ist und wie es bebaut werden kann. Günstig ist ein Bauplatz, auf dem das Haus möglichst windgeschützt liegt und nach der Sonne orientiert werden kann. Nicht die schmale, sondern die breite Seite des Hauses sollte nach Süden schauen, damit möglichst viele Räume Sonnenlicht und Wärme empfangen können. Achten Sie auch darauf, daß Nachbargebäude oder hohe Bäume das Haus wenn möglich nicht ungünstig beschatten.

2.2. Der Bebauungsplan

Der Stadtrat mit seinem zuständigen Stadtentwicklungsausschuß (STEA) beschließt die Aufstellung von Bebauungsplänen. Der Entwurf eines Bebauungsplanes wird den Bürgern in einer Bürgeranhörung erläutert. Anregungen und Bedenken werden entgegengenommen und dem Stadtrat

bzw. dem Ausschuß mitgeteilt. Das Gremium entscheidet anschließend, wie weit derartige Anregungen bereits die Planentwürfe beeinflussen und beschließt dann den endgültigen Entwurf zur »Auslegung«. Der Entwurf des Bebauungsplanes, der aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und der Begründung besteht, wird einen Monat lang öffentlich ausgelegt.
Ort und Dauer werden mindestens eine Woche vorher ortsüblich bekanntgegeben und mit dem Hinweis versehen, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können. Der Rat prüft die fristgemäß vorgebrachten Bedenken und Anregungen. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft und kann jederzeit eingesehen werden.

Beispiel B-Plan

Neukirchen-Vluyn

Auf die Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung eines Bebauungsplanes besteht kein Rechtsanspruch.
Der Bebauungsplan setzt u.a. Verkehrs- und Grünflächen sowie die bebaubaren Flächen und die Bauform fest.
Unter bestimmten Voraussetzungen kann dabei eine Baulandumlegung zur Schaffung baureifer Grundstücke erforderlich sein. Die Geschäftsstelle des Umlegungsausschusses ist in der Stadtverwaltung eingerichtet.

2.3. Grundstückserwerb

Bevor Sie sich endgültig für ein Grundstück entscheiden, sollten Sie es genauer kennenlernen. Eine wichtige Rolle spielt die Untergrundbeschaffenheit. Bei hohem Grundwasserspiegel müssen beispielsweise entsprechende Vorkehrungen getroffen werden, die auch die Baukosten erhöhen. Auskünfte erhalten Sie in unserer Gegend von der Lineg mit Sitz in Kamp-Lintfort. Erkundigen Sie sich auch genau, wie die Gegend um das Grundstück in den nächsten Jahren aussehen wird. Garantien für eine ruhige Lage auf Lebenszeit gibt es nirgends, doch kann man bei der Behörde erfahren, ob in der Nähe eventuell störende Anlagen geplant sind. Im Normalfall wird beim Grundstückskauf der Kaufpreis vollständig bezahlt. Daneben gibt es aber noch andere "Kaufformen", die heute bei uns nur noch wenig gebräuchlich sind. Dies ist ein grundbuchgesichertes Recht zur baulichen Nutzung eines fremden Grundstücks.Eine weitere Alternative bietet der Grundstückskauf auf Rentenbasis. Diese Rente ist nicht an eine feste Laufzeit gebunden, sondern bis zum Lebensende des rentenberechtigten Verkäufers zu bezahlen. Bietet sich jedoch eine dieser Formen an, empfiehlt sich in jedem Fall eine Vergleichsrechnung zwischen dem Erwerb mit Fremdfinanzierung überein Bankdarlehen und dem Kauf auf Rentenbasis.

Grundstückswerte

Auskünfte über Bodenwerte von Grundstücken erhalten Sie bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses bei den Landkreisen und kreisfreien Städten. In Neukirchen-Vluyn erhalten Sie Auskünfte über Bodenwerte auch beim Planungsamt. Aufgrund von Kartenübersichten können Sie dort die jeweils aktuellen Bodenrichtwerte in Erfahrung bringen, die einen ersten guten Anhalt für Grundstückspreise geben. Dieser Wert stellt jedoch nicht den Preis dar, der auf dem freien Markt erzielt wird.
Oft kosten sogenannte Baulücken erheblich mehr. Unterschieden wird dabei zwischen Innenbereich und dem sogenannten Außenbereich, der als Bauland nur in Einzelfällen zu nutzen ist.

2.4. Nebenkosten

Beim Grundstückskauf kommen neben den Grundstückskosten noch Nebenkosten dazu: Grunderwerbsteuer und Notariats- und Grundbuchkosten.

2.4.1. Kanal, Wasser, Straßengebühr

Ist Ihr Grundstück noch nicht erschlossen oder wird aufgrund der Teilung eines alten größeren Grundstücks in mehrere Bauplätze eine erneute Erschließung notwendig, so müssen diese Kosten in der Finanzplanung berücksichtigt werden.
Auch wenn bereits eine Straße an Ihr Grundstück führt, so können dennoch Erschließungsgebühren für Kanal und Wasser anfallen. Die Straßengebühr richtet sich nach den tatsächlich entstehenden Kosten, wobei die Gemeinde bzw. Stadt einen Teil der Kosten übernimmt.
Den größten Anteil an den Straßenkosten übernehmen die Grundstückseigentümer.

Die Kanal- und Wassergebühren richten sich nach der Grundstücksgröße und dem Gebäudevolumen. Auskünfte über anfallende Kosten erhalten Sie bei der Stadtverwaltung. Über die Höhe der zu zahlenden Summe können allerdings erst nach der Abrechnung aller Baukosten Angaben gemacht werden.

2.4.2. Notarkosten

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

2.4.3. Grunderwerbsteuer

Die Grunderwerbsteuer wird ebenfalls vom Kaufpreis berechnet. Die Grunderwerbsteuer wird, soweit diese im Kaufvertrag enthalten ist, auch vom Gebäudewert verlangt. Kaufen Sie ein Grundstück und bauen mit einem Bauträger oder in eigener Regie, so bezahlen Sie lediglich vom Grundstückswert die verlangten Gebühren.

2.4.4. Sonstige Nebenkosten

Beim Grundstückskauf können weitere Nebenkosten Ihren Geldbeutel belasten. Ist Ihr Grundstück noch nicht amtlich vermessen, so werden auch Vermessungsgebühren fällig. Haben Sie ein Haus über einen Makler erworben, fällt die Maklerprovision in Höhe von 3 % bis 6 % des Kaufpreises zzgl. Mehrwertsteuer an. Für die Bearbeitung Ihrer Bauvorlagen kommen Gebühren an die Stadt hinzu. Erfragen Sie diese bei der Bauaufsicht.

3. Das öffentliche Baurecht

3.1 Städtebaurecht

Neben dem von Bundesgesetzgeber erlassenen Städtebaurecht, das auch als Bauplanungsrecht bezeichnet wird, sind die Städte und Gemeinden für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung zuständig. Die städtebauliche Entwicklung erfolgt durch städtebauliche Pläne nach den Maßgaben des Baugesetzbuches (BauGB) und der hierzu erlassenen Baunutzungsverordnung.

Im gesamten Gemeindegebiet stellt der Flächennutzungsplan die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung in den Grundzügen dar. Dabei wird das Stadtgebiet eingeteilt in Bauflächen, gegliedert wird nach Wohnbauflächen , Fläche für die Landwirtschaft, Mischgebiete, Gewerbegebiete , Landschaftsschutzgebiete etc.

Aus dem Flächennutzungsplan entwickelt die Stadt für genau abgegrenzte Bereiche die Bebauungspläne.

Diese werden aufgestellt, um neue Bauflächen einer Bebauung zuzuführen oder städtebauliche Problemzonen zu ordnen.

Die Baugrundstücke enthalten Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, und die überbaubaren Flächen. Oft wird die Bauweise (offen oder geschlossen), die Stellung der baulichen Anlagen auf den Grundstücken(überbaubare Flächen), die Geschossigkeit, die Dachform und die Dachneigung in den Bebauungsplänen festgelegt.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes ist für jeden verbindlich, ein Vorhaben ist gem.§ 30 nur zulässig, wenn es diesen Festsetzungen nicht widerspricht.

Abgewichen oder befreit werden kann von diesen Festsetzungen nur nach schriftlicher Zustimmung durch die Bauaufsicht, wenn es den Befreiungsvoraussetzungen nach § 31 BauGB entspricht.

Die Baunutzungsverordnung legt verschiedene Gebietstypen fest. Unterschieden wird nach allgemeinem Wohngebiet, Dorfgebiet, Kerngebiet oder Gewerbegebiet. Dadurch ist festgelegt, welche Anlagen in dem Gebiet zulässig sind. Die Baugebietsvorschriften der BauNVO werden Bestandteil des Bebauungsplanes. In den letzten drei Jahren sind in Neukirchen-Vluyn große Baugebiete wie an der Ustroner Straße, der Luise-Rinser- Straße und Inneboltstraße in Vluyn oder das Gewerbegebiet in Neukirchen (Weserstraße) entstanden.

Gewerbegebiet Weserstraße

Wohngebiet Mouvauxstraße

Gewerbegebiet Inneboldstraße

Sofern kein Bebauungsplan aufgestellt wurde oder nach der städtebaulichen Konzeption der Stadt dies nicht erforderlich ist, richtet sich die Zulässigkeit einer Bebauung nach den Planersatzvorschriften der § 34 oder § 35 BauGB. Diese unterscheiden zwischen dem Bauen innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles (Innenbereich) und dem noch unbebauten Außenbereich. Im sogenannten Innenbereich muß sich ein Bauvorhaben in bestimmten Kriterien der gegebenen Bebauung anpassen. Diese ersetzt als Zulässigkeitsmaßstab die Bebauungsplanfestsetzungen. Das Einfügen in die Umgebung gilt hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind zu wahren, weiterhin darf das städtebauliche Ortsbild nicht beeinträchtigt werden.

Der Außenbereich dagegen soll von Bebauung grundsätzlich freigehalten werden, um diesen Bereich für die Erholung der Bevölkerung, dem Landschaftsschutz sowie für die land -und forstwirtschaftliche Nutzung zu reservieren. Das Bauplanungsrecht erlaubt im Außenbereich eine Bebauung nur, wenn das Vorhaben zu den sog. Privilegierten Vorhaben rechnet, die wegen ihrer Zweckbestimmung dort errichtet werden müssen. Hierzu zählen in erster Linie landwirtschaftliche Betriebe, öffentliche Ver- und Entsorgungseinrichtungen und bestimmte Nutzungen, die besondere Anforderungen an die Umgebung stellen oder nachteilige Auswirkungen hervorrufen. Es ist auch genau festgelegt, in welchem Umfang bestehende Gebäude erweitert oder umgebaut werden dürfen.

Fietze • Klockmann • Prinz • Haßhoff

Rechtsanwälte in Bürogemeinschaft

Gernot Fietze
Kai Uwe Klockmann
Friedrich Prinz
Alexander Haßhoff

- Baurecht
- Insolvenzrecht
- Gewerblicher Rechtsschutz

Andreas-Bräm-Straße 23
47506 Neukirchen-Vluyn
www.RAE-FKPH.de

Telefon 0 28 45 - 3 90 91 Q
Telefax 0 28 45 - 53 31
E-Mail: RAe Fietze pp@AOL.com

Telefonisch erreichbar:
Mo.- Fr. 9.00 - 12.00 Uhr
Mo.- Do. 15.00 - 17.00 Uhr
Termine nach Vereinbarung

Voraussetzung ist jedoch, daß keine öffentliche Belange dem Vorhaben entgegenstehen.
Hierunter versteht das BauGB, die Darstellungen des FNP die Darstellungen des Landschaftsplanes, die mangelhafte Erschließung, um nur einige Beispiele zu nennen.

3.2. Bauordnungsrecht

Während das Städtebaurecht und damit die Bauleitplanung die Frage nach der grundsätzlichen Bebaubarkeit eines Grundstückes beantwortet, regelt das Bauordnungsrecht die Anforderungen an die Bauausführung und den Ablauf des bauaufsichtlichen Verfahrens.
Es regelt die Ausführung des Bauvorhabens auf dem Grundstück und gilt für alle baulichen Anlagen, Einrichtungen und Baugrundstücke. Es enthält grundsätzliche Anforderungen baukonstruktiver, baugestalterischer Art an Bauwerke und Baustoffe. Außerdem regelt es die Grundlage des Genehmigungsverfahrens sowie die Sicherheit und Ordnung des Bauvorganges.

Die Landesbauordnung NRW enthält in Ergänzung des Städtebaurechts materielle Vorgaben über die

- Erschließung des Baugrundstücks,
- Wasserversorgungs- und Abwasserbeseitigungsanlagen
- Abstände und Abstandsflächen von Gebäuden
- Gestaltung der Gebäude und bauliche Anlagen
- Begrünung und Bepflanzung der Freiflächen
- Stellplatznachweise
- Und Anordnung der Stellplätze auf dem Grundstück.

Die Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen und die dazu erlassenen Verordnungen umfaßt das gesamte in unserem Bundesland geltende Bauordnungsrecht.
Dort erfahren Sie, ob Erschließungsbeiträge oder Anliegerbeiträge zu entrichten sind.

Ein Blick ins Baulastenverzeichnis bei der Bauaufsicht stellt klar, ob für das fragliche Grundstück Verpflichtungen zugunsten anderer Grundstücke bestehen, die eine Planung einschränken. Beispiele dafür sind Wahrung von Geh- Fahr- und Leitungsrechten, Einhalten von Abstandsflächen, Anbauverpflichtungen etc.
Mündliche Auskünfte zu diesen Fragen erhalten bei der Bauaufsicht kostenlos.

Bauaufsicht/ Baulastenverzeichnis:
Telefon: 0 28 45 / 39 12 12

Die Verordnung über bautechnische Prüfungen bildet einen besonders wichtigen Teil des Bauordnungsrechts.
Diese enthält Vorschriften über Bauvorlagen im bauaufsichtlichen Verfahren. Für jede der verschiedenen Verfahren regelt die BPrüfVO die vom Architekten einzureichenden Unterlagen. Für die Anträge gibt es amtliche Vordrukke, die sowohl bei der BA als auch im Internet unter der im Anfang genannten e-mail-adresse unter "Bürgerservice/Formulare" erhältlich sind.

3.3 Baunebenrecht

Unter diesem Begriff werden Einzelbestimmungen in sonstigen öffentlich-rechtlichen Vorschriften, die mit dem Bauen zusammenhängen, zusammengefasst.

Bei bestimmten Bauvorhaben beteiligt die Bauaufsicht deshalb verschiedene Behörden und Dienststellen, die größtenteils zur eigenen Verwaltung gehören, teilweise jedoch wie das staatliche Amt für Umweltschutz und das Staatliche Amt für Arbeitsschutz anderen Gebietskörperschaften zugeordnet sind.

Das Baunebenrecht lässt sich also grob in folgende Gruppen einteilen:

- **Umwelt- und Immissionsschutzrecht**
- **Gewerbe- und Technikrecht**
- **Fachplanungsrecht**

Mehrgenerationswohnen

Verstöße gegen das Baurecht

Diese liegen z.B. vor, wenn ohne die erforderliche Baugenehmigung oder abweichend vom genehmigten Plan bauliche Anlagen errichtet, verändert oder abgebrochen werden. Die Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldstrafe bis zu 50.000,– Euro geahndet werden. Mit Zahlung dieser Geldbuße wird der Bauherr jedoch nicht von den sonstigen Folgen seines Vergehens freigestellt.
Kann aus bautechnischen oder baurechtlichen Gründen der Verstoß nicht durch nachträgliche Genehmigung sanktioniert werden, wird unter Umständen die Beseitigung der nicht genehmigten Bauteile oder der Abbruch angeordnet.

4. Die Baugenehmigung

Genehmigungspflicht

Grundsätzlich sind die Errichtung, Änderung, Nutzungsänderung und der Abbruch baulicher Anlagen genehmigungspflichtig, sofern nicht eine ausdrückliche, gesetzliche Freistellung besteht.
Für den Großteil aller Bauvorhaben gilt der Antrag auf Genehmigung, wobei unterschieden wird zwischen Freistellungsverfahren, dem vereinfachten Verfahren und dem üblichen Verfahren. Der Großteil aller Bauvorhaben wird im vereinfachten Verfahren behandelt. Nach der Änderung in der Landesbauordnung werden nach dem üblichen Verfahren nur die sogenannten großen Sonderbauten bearbeitet, die jedoch in Neukirchen-Vluyn eher selten auftreten. (Beispiel "bauliche Anlagen mit mehr als 30 m Höhe, Bürogebäude mit mehr als 3000 qm etc.).

Für diese genehmigungspflichtigen Bauvorhaben ist bei der Bauaufsicht ein Bauantrag einzureichen und die Genehmigung abzuwarten. Geschieht dies nicht, liegt eine Ordnungswidrigkeit vor, die mit einer Geldbuße geahndet wird. Hinzu kommt, daß die bereits begonnene Baumaßnahme eventuell wieder abgerissen oder geändert werden muß, wenn sie an dieser Form gar nicht genehmigungsfähig ist. Es ist also ratsam, sich im Vorfeld genauestens über die öffentlich-rechtlichen Vorschriften zu informieren.

Um bei eher schwierigen Grundstücken wie im "Innen- oder im Außenbereich" im Vorfeld schon zu erfahren, ob und wie das Grundstück bebaubar ist, ist es sinnvoll, im Vorfeld eine Bauvoranfrage zu stellen, die für den Bauherren aufgrund nur weniger Unterlagen sehr viel preiswerter ist. Erst wenn diese positiv beschieden ist, empfiehlt es sich, einen vollständigen Bauantrag einzureichen. Dem schriftlichen Antrag auf Erteilung eines Vorbescheides sind die Bauvorlagen beizufügen, die zur Beurteilung der durch den Vorbescheid zu entscheidenden Fragen des Bauvorhabens erforderlich sind, zumindest:
Lageplan im Maßstab 1 : 500 oder 1: 1000

Bauentwurfsskizze

Diese Unterlagen müssen mindestens zweifach beim Bauordnungsamt eingereicht werden.
Der Vorbescheid gilt zwei Jahre. Welche Unterlagen Sie sonst noch einreichen müssen, sagt Ihnen das Bauordnungsamt. Auch vor der Durchführung kleinerer baulicher Maßnahmen sollten Sie sich beim Bauordnungsamt erkundigen, ob das geplante Objekt genehmigt werden muß oder ob es genehmigungsfrei ist.

Planentwurfsverfasser

Zur Erstellung von Bauunterlagen (Bauplänen) und Unterzeichnung als Entwurfsverfasser müssen in der Regel Architekten und Ingenieure herangezogen werden, die aufgrund des Architektengesetzes bzw. des Ingenieurgesetzes dazu berechtigt sind.
Es empfiehlt sich für Bauherren dringend, sich die Planvorlageberechtigung des in Aussicht genommenen Architekten oder Ingenieurs nachweisen zu lassen.

Gewerbeobjekt „Genender Platz 1“
2.500 m² Nutzfläche

ENTWURF PLANUNG

ARCHITEKTURBÜRO SCHACHT IV

Dipl.–Ing. M.Mathwig – Dipl.–Ing. M.Vollmer
Franz–Haniel–Str. 18, 47443 Moers, Tel. 02841/909743–0

architekten@schacht4.de
AB 1.1.03 GENENDER PLATZ 1

Büroeinheiten von 25 m² -
350 m² zu vermieten!

DIE TOPADRESSE –
GEWERBEPARK GENEND

4. Die Baugenehmigung

4.1. Voraussetzungen und Pflichten

Der Bauantrag ist schriftlich in mindestens zweifacher Ausfertigung bei der Stadtverwaltung einzureichen. Antragsformulare hat u.a. der Architekt. Weitere Ausführungen können sinnvoll sein, wenn z. B. andere Behörden zu beteiligen sind. Dem Antrag auf Erteilung einer Baugenehmigung müssen mindestens folgende Unterlagen beigefügt sein:

- Lageplan im Maßstab nicht kleiner als 1:500 auf der Grundlage der amtlichen Flurkarte.
  In bestimmten Fällen, z. B. wenn die Grenzen des Baugrundstückes nicht feststehen, das Baugrundstück u.a. mit einer Baulast belastet ist, muß ein amtlicher Lageplan eines öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs eingereicht werden. Es müssen alle in der BauPrüfVO geforderten Angaben zum Baugrundstück dargestellt werden. Besonders wichtig ist die Darstellung der rechtmäßigen Grundstücksgrenzen, die Abstandsflächen der geplanten Gebäude, die Entwässerung, ggf. Festsetzungen des B-Planes, Stellplatzflächen etc.
- Bauzeichnungen (Grundrisse, Ansichten, Schnitte) im Maßstab 1:100;
- Baubeschreibung auf amtlichen Formularen, die ebenfalls beim Architekten vorliegen sollten;
- Betriebsbeschreibung (nur bei gewerblichen und landwirtschaftlichen Anlagen);
- Erhebungsbogen für die Baustatistik.Zum Antrag gehören ferner Berechnungen der bebauten Fläche und der Geschoßfläche, der Rohbaukosten sowie des umbauten Raumes. Hinzu kommen die notwendigen, von Fachleuten aufzustellenden bautechnischen Nachweise insbeinsbesondere bezüglich der Standsicherheit, des Schall- sowie Wärmeschutzes, die bei den meisten vereinfachten Verfahren bei Baubeginn vorliegen müssen

Bei großen Sonderbauten muß die geprüfte Statik und ein Brandschutzkonzept schon beim Einreichen des Bauantrages vorliegen.

4.2. Bauvorlagen in der Genehmigungsfreistellung

Ob ein Bauvorhaben von der Genehmigungspflicht freigestellt ist, stellt die Gemeinde anhand der in einfacher Ausfertigung einzureichenden Bauvorlagen fest. Genehmigungsfrei sind Wohngebäude geringer und mittlerer Höhe einschließlich ihrer Nebengebäude und Nebenanlagen, wenn das Baugrundstück innerhalb eines rechtskräftigen Bebauungsplanes oder eines Vorhaben- und Erschließungsplanes liegt, die Festsetzungen des Planes eingehalten werden, die Erschließung gesichert ist und die Gemeinde keine sonstigen Gründe für die Durchführung eines Genehmigungsverfahrens hat. Folgende Unterlagen sind erforderlich: Lageplan, Berechnung der Grund- und Geschoßflächenzahl, Bauzeichnungen, Berechnung über die Höhenlage des obersten Geschosses mit Aufenthaltsräumen, Erhebungsbogen zur Baustatistik, Erklärung des Entwurfsverfassers zum Brandschutz oder Sachverständigennachweis zum Brandschutz.

4.3 Der Bauantrag

Das Verfahren bei einem Baugesuch läuft wie folgt ab:
Der Bauantrag wird beim Bauordnungsamt mit einem Aktenzeichen versehen und auf Vollständigkeit und Übereinstimmung mit den bauordnungs- und planungsrechtlichen Vorschriften vorgeprüft. Sind die Unterlagen jedoch mangelhaft oder unvollständig oder hält der Antragsteller eine zugestandene Nachfrist nicht ein, wird der Antrag gebührenpflichtig zurückgewiesen.
Sind bei der Vorprüfung keine Mängel aufgetaucht bzw. die fehlenden Unterlagen eingetroffen, werden die Stellungnahmen weiterer Ämter und Dienststellen eingeholt.
Bei bestimmten Bauvorhaben sind andere Institutionen zu hören, z.B. das staatliche Umweltamt bzw. Amt für Arbeitsschutz wegen gewerblicher Fragen, die untere Wasserbehörde wegen der Abwasserbeseitigung auf dem Grundstück selbst, das Rheinische Straßenbauamt zu eventuellen Kollisionen des Bauvorhabens mit geplanten Landes- oder Bundesstraßen, die untere Landschaftsbehörde wegen des Landschaftsschutzes oder die untere Denkmalbehörde zum Thema »Denkmalschutz«.
Wenn sämtliche Stellungnahmen vorliegen, faßt das Bauordnungsamt diese mit der eigenen technischen und öffentlich-rechtlichen Prüfung zusammen und erteilt die Baugenehmigung. In der Regel dauert bei Vorlage aller Unterlagen die Bearbeitung eines Bauantrages ca. vier bis sechs Wochen.

Teilbaugenehmigung

Vor der Zustellung der Baugenehmigung darf nicht mit den Bauarbeiten begonnen werden. Auch die Einrichtung der Baustelle sowie die Erdarbeiten sind davon betroffen. Liegt dem Bauordnungsamt ein kompletter Bauantrag vor, der den öffentlich-rechtlichen Vorschriften entspricht, und ist die Standsicherheit nachgewiesen, so kann eine Teilbaugenehmigung schriftlich beantragt werden.
Damit können Bauarbeiten für die Baugrube, für einzelne Bauteile oder -abschnitte schon vor der Baugenehmigungs- schriftlich gestattet werden. Die Teilbaugenehmigung berechtigt aber nur zur Ausführung des festgelegten Teilbereichs.

Gültigkeitsdauer der Baugenehmigung

Die Baugenehmigung und die Teilbaugenehmigung erlöschen, wenn nicht innerhalb von 3 Jahren nach Zustellung mit der Ausführung des Bauvorhabens begonnen oder wenn die Bauausführung unterbrochen wurde.
Auf schriftlichen Antrag kann die Frist jedoch jeweils um ein Jahr verlängert werden. Hierfür sind erneut Gebühren fällig, die Verlängerung einer einmal erloschenen Genehmigung ist nicht möglich. In diesem Fall muß ein neuer Bauantrag gestellt werden.

Baugenehmigungsgebühren

Die Gebühren für die Baugenehmigung, die beantragten Prüfungen, Abnahmen usw. werden nach der allgemeinen Verwaltungsgebührenordnung für das Land Nordrhein-Westfalen festgesetzt. Sie richten sich nach der Höhe der Rohbausumme, die unabhängig von den Angaben des Bauherrn, errechnet wird.

Die Bauzeichnung der Grundrisse muß enthalten:

- den Maßstab (1:100)
- alle erforderlichen Maße, auch die der Fenster und Türen
- das Brandverhalten der Baustoffe
- vorhandene Bauteile (schwarz)
- neue Bauteile (weiß)
- zu entfernende Bauteile
- die geplante Nutzung
- genehmigungspflichtige technische Anlagen und Einrichtungen

Rechtsgrundlage: Bauprüfverordnung § 4

Die Bauzeichnungen der Schnitte müssen enthalten:

- den Maßstab (meist 1:100)
- alle erforderlichen Maße, insbesondere:
- geplante Geländeveränderungen
- die Höhenlage der Geschosse über dem Gelände
- die lichte Höhe der Räume
- die Wandhöhe für die Berechnung der Abstandsflächen
- die Dachneigung
- die Firsthöhe
- in besonderen Fällen sofern dies für die Beurteilung des Bauvorhabens von Bedeutung ist:
- die Höhe der Nachbargebäude

Rechtsgrundlage:
Bauprüfverordung § 4

Die Bauzeichnungen der Ansichten müssen enthalten:

- den Maßstab (meist 1:100)
- das vorhandene und das geplante Gelände
- die westlichen Höhenmaße
- in besonderen Fällen, sofern dies für die Beurteilung des Bauvorhabens von Bedeutung ist:
- die Höhe der Nachbargebäude
- die Fassaden- und Dachmaterialien (Denkmalschutz, Erhaltungssatzung, ...)

Für alle Bauzeichnungen gilt: Im vereinfachten Genehmigungsverfahren nach § 68 BauO NW können alle Angaben entfallen, die im bauaufsichtlichem Verfahren nicht überprüft werden müssen – insbesondere die zum Brandverhalten der Baustoffe. Dies entbindet Sie nicht von der Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften!

- Hoch- und Tiefbau
- Betonarbeiten
- Neubau
- Anbau
- Umbau
- Reparaturarbeiten
- Sanierung

Seit drei Generationen für Sie am Bau

MICHAEL BLASK MB GmbH
Bauunternehmung

47506 Neukirchen-Vluyn · Kollwitzstraße 7 · 0 28 45 / 22 16 · Telefax 0 28 45 / 72 26
E-Mail: info@blask-bau.de · Internet: www.blask-bau.de

HR

Wir setzen Akzente!

HEINRICH Rundmund FLIESEN

Hausanschrift: Industriestraße 1-4 · 47495 Rheinberg
Telefon: 0 28 43/97 45-0 · Telefax: 0 28 43/97 45 32

www.fliesen-rundmund.de
info@fliesen.rundmund.de

5.1. Rechte und Pflichten des Bauherren

Bei der Ausführung des Bauvorhabens übernimmt der Bauherr verschiedene Verpflichtungen. Jedem Bescheid sind Bedingungen, Auflagen, Vorbehalte oder Hinweise beigefügt, die vom Bauherrn beachtet werden müssen. Der Beginn, die Unterbrechung, die Rohbaufertigstellung und die abschließende Fertigstellung sind dem Bauordnungsamt jeweils vorher mitzuteilen. Der Baugenehmigung sind jeweils entsprechende Vordrucke beigefügt. Die Bauaufsicht führt mindestens im Anschluß daran Bauzustandsbesichtigungen durch. Sofern öffentliche Straßenflächen für die Durchführung der Baumaßnahme in Anspruch genommen werden oder eine Absperrung errichtet werden soll, muß hierfür eine Sondererlaubnis beim Ordnungsamt der Stadt eingeholt werden.

5.2. Umweltgerechtes Bauen und Wohnen

Für Baumaßnahmen werden Naturgüter und Energie in großem Umfang beansprucht. So führt z B. der hohe Verbrauch an Naturgips zur Zerstörung wertvoller Gipskarstlandschaften. Zudem belastet das Verbrennen fossiler Brennstoffe unser Weltklima mit erheblichen Mengen an CO2 und anderen Schadstoffen. Die Folgen: Treibhauseffekt, Waldsterben und Ozonloch.
Unser gemeinsames Ziel muss es deshalb sein, den Verbrauch an Rohstoffen und Energie in verträglichem Rahmen zu halten. Aus Verantwortung für die nachfolgenden Generationen und im eigenen Interesse. Letztlich wissen wir alle, dass nicht unser Wollen und Reden entscheidend ist, sondern unser Handeln im Alltag mit vielen kleinen aber in der Summe doch wichtigen Schritten.

Auf das Planen und Bauen von Häusern bezogen heißt das, auch im Bauwesen müssen neue umweltschonende Konzepte entwickelt und angewandt werden. Dabei müssen ökologische Gesichtspunkte wieder mehr berücksichtigt werden.

In Neukirchen-Vluyn wurde als Musterprojekt die "Wohnanlage Ökologisches Bauen" an der Inneboltstraße realisiert.

Dabei wurden im südwestlichen Baugebietsbereich auf einer Fläche von ca. 2600 qm eine zweiteilige Hausgruppe mit insgesamt 6 familiengerechten Einheiten errichtet.
Sie grenzt südlich und westlich an je einen ca. 30 m breiten Grünzug an. Die optimale Himmelsrichtung (S/SSW) und eine große Grundstückstiefe tragen dazu bei, dass ökologische Ansprüche erfüllt werden und eine hohe Wohnumfeldqualität entstehen können.
Das vorliegende Bebauungskonzept besticht durch seine architektonische Qualität und seine ökologischen Standards. Eine sehr gute Wärmedämmung, der konsequente Einsatz umweltverträglicher Baustoffe oder das Wassersparkonzept seien hier nur als Stichworte genannt.
Neben diesen baulichen Merkmalen ist der soziale Aspekt zwischen den Baufamilien ein wichtiges Kriterium für die besondere Wohn- und Lebensqualität in dieser Wohnanlage. Die gemeinschaftliche Begleitung der Konzepterstellung, die Schaffung von Gemeinschaftseinrichtungen oder auch der Gedanke des Verzichts auf die Trennung der Einzelgärten lassen diesen Ansatz erkennen.
Teilweise warteten die Baufamilien schon seit Jahren auf die Realisierung eines ökologischen Wohnprojekts.

Kernziele

Das vorliegende Bebauungskonzept hat aufgrund folgender Merkmale mustergültigen Charakter:

1. hohe architektonisch-gestalterische Qualität mit min. 144 qm Wohn-/Nutzfläche (familiengerecht)

2. hohe ökologische Standards
- Holzrahmenbauweise (nachwachsender Rohstoff mit guter Energie- und Klimabilanz)
- Lärchenholzfassade (mit Mineralputz gegliedert)

- besonders kompakte Niedrigenergiehäuser
- sehr gute Wärmedämmung (1/3 unter Niedrigenergiestandard)
- passive Solarenergieanlage zur Brauchwassererwärmung
- Photovoltaikanlage
- konsequenter Einsatz umweltverträglicher Baustoffe (z.B. Zellulose, Flachs, Holzweichfaserplatten)
- Bodenbeläge aus Holzdielen, offenporige Tonfliesen, Kork und Naturtextilien
- Lehmputz als Wandbelag
- sichtbare Holzbalkendecken
- Netzfreischaltung
- kontrollierte Be- und Entlüftung durch Lüftungsanlage
- qualitative und quantitative Versiegelungsreduzierung auf dem Grundstück
- Anpflanzung heimischer Gehölze

Fazit

Die Beteiligten haben diese Standards eingehalten und teilweise durch weitere Maßnahmen sinnvoll ergänzt. Das Gesamtprojekt kann als voller Erfolg für alle Beteiligten betrachtet werden. Nur wenige Meter entfernt entstand ein städtisches Folgeprojekt, in dem 5 Einfamilienhäuser mit hohem ökologischen Standards realisiert werden. Bei diesem Projekt fällt insbesondere die unterschiedliche Gestaltung der Baukörper ins Auge.

Ausführung Wohnanlage ökologisches Bauen

Planung Wohnanlage ökologisches Bauen

Beispiel Bebauungspläne

Heemskerk Landschaftsbau

TH. Heemskerk Tiefbau GmbH

Hühnerort 44 · **47441 Moers**
Telefon 0 28 41 / 50 78 11 · Telefax 0 28 41 / 50 20 58

- **ZIMMEREI · HOLZBAU** **0 28 45-12 48**
- **SCHREINEREI · TREPPENBAU** **0 28 45-12 49**
- **BUCHHALTUNG · HOLZHANDEL** **0 28 45-25 22**

Zimmerei .. Schreinerei .. Treppenbau .. Holzhausbau

Küppers GmbH · Keplersraße 2 · 47506 Neukirchen-Vluyn
Telefon 0 28 45 - 25 22 · Telefax 0 28 45 - 2 00 54
e-Mail: kueppers@hausbau.gwl.de · Internet: www.holzhausbau.de

KÜPPERS GmbH ®

Kosten- und flächensparendes Bauen

Die Inanspruchnahme von Wohnfläche pro Person ist in den vergangenen Jahren kontinuierlich gestiegen und liegt heute im statistischen Durchschnitt bei etwa 35 qm/Person. Wohnflächen müssen bezahlt werden.
Mit intelligenter Planung, die geschickte Grundrisslösungen vorsieht und flächensparende Baukonstruktionen anwendet, können wesentliche Einsparungen erzielt werden.
Dies ist ökologisch sinnvoll und schont auch den Geldbeutel.

Gebäudeoptimierung

Zukunftsweisende Bauvorhaben zeichnen sich dadurch aus, dass bei ihrer Planung und Ausführung ökologische, soziale und architektonisch/ städtebauliche Qualitätsziele berücksichtigt werden.
Einer besonderen Beachtung sollte bei der Planung eines Gebäudes dem künftigen Energiebedarf geschenkt werden. Gerade bei diesem Aspekt sind durch eine verbesserte Wärmedämmung, die passive und aktive Nutzung der Solarenergie und durch eine effektive Heiztechnik noch erhebliche Einsparmöglichkeiten vorhanden. Viele dieser Maßnahmen werden durch sinkende Betriebskosten wirtschaftlich.

- Die Bauparzelle sollte in den Übergangszeiten und im Winter eine ungehinderte Besonnung ermöglichen.
- Eine kompakte Gebäudeform mit einem möglichst kleinen Verhältnis von Oberfläche zu umschlossenen Raum ist anzustreben.
- Das Bauobjekt sollte der Sonne einen möglichst großen Anteil seiner Außenfläche entgegenstellen; den Winterwinden einen möglichst kleinen.
- Wohnräume sollten nach Süden, weniger beheizte Räume wie Flur, Schlafzimmer oder Abstellraum nach Norden gelegt werden.
- Große Fenster mit Wärmeschutzverglasung an der Südseite fangen mehr Wärme ein als sie abgeben. Ein Flächenanteil von 50% sollte nicht überschritten werden, weil sonst leicht Überhitzungsprobleme auftreten.
- Alle Öffnungen können einen temporären -Wärmeschutz in Form von dicht schließenden Klapp-, Schiebe- oder Rolläden erhalten. An Ost- und Westseiten können spezielle Läden, die fest im Blendrahmen anliegen, die freie Fensterfläche in den Wintermonaten verringern.
- Wintergärten und verglaste Balkone fangen viel Sonnenenergie ein und sind gleichzeitig eine thermische Pufferzone. Der Puffereffekt ist unabhängig von der Orientierung. Die Energieersparnis für den dahinterliegenden Raum beträgt bis zu 25%, wenn der wärmeschutzverglaste Raum vom Wohnraum abtrennbar ist und im Winter nicht beheizt wird.
- Wärmespeichernde Wände und Böden sind Voraussetzung, um die eingestrahlte Energie zu speichern und über den Tag zu verteilen.
- Die Außenflächen des Hauses (Böden, Wände, Decken bzw. Dächer) sind hochwirksam zu dämmen. Die Wärmespeicherung durch schwere Innenbauteile ist unverzichtbar. Wärmeüberschüsse werden dadurch gespeichert und zeitversetzt abgegeben. Einer Überhitzung der Räume im Sommer muss mit einem wirksamen Sonnenschutz begegnet werden.

Welche Vorteile bringt eine Sonnenkollektoranlage?

- Eine richtig dimensionierte Anlage deckt den Warmwasserbedarf zu ca. 60% im Jahr. Sie sparen damit bei einem Einfamilienhaus ca. 350 l Heizöl im Jahr.
- Die Zentralheizung kann im Sommer meist vollständig abgeschaltet werden. Das schont Ihren Heizkessel.
- Wenn Sie außerdem noch Wasch- und Spülmaschine mit Warmwasser aus der Solaranlage versorgen, sparen Sie zusätzlich rund 50 Euro Stromkosten.

Wilhelm Wiebus

SCHLOSSEREI, STAHL-, METALL- UND FAHRZEUGBAU

Robert-Bosch-Straße 12
47475 Kamp-Lintfort
0 28 42 / 71 06 31

IHR VERSICHERUNGS-PARADIES

BERATUNG + VERMITTLUNG

von
- Baufinanzierungen
- Öffentl. Mittel WFA
- Immobilien
- Versicherungen
- Reisen

Maklerbüro
Guido Lampmann
Wittrahmsweg 5
47506 Neukirchen-Vluyn
Tel. 0 28 45 / 9 18 27
Fax 0 28 45 / 9 18 25

GL

Grotepaß

ELEKTRO HEIZUNG SANITÄR

0 28 45 / 2 88 45 und 24 41

Im Mühlenwinkel 5
www.grotepass.de

Neukirchen-Vluyn
www.grotepass.haustechnik.de

Die Technik einer Sonnenkollektoranlage

Der Sonnenkollektor fängt die Sonnenstrahlung ein und wandelt sie in Wärme um. Diese wird über ein Rohrsystem und einen Wärmetauscher an einen gut gedämmten Wärmespeicher weitergegeben. Der Kollektorkreislauf ist durch Zugabe eines Wasser-Frostschutzmittel-Gemisches bei diesem Anlagentyp auch für den Winterbetrieb geeignet. Vom Wärmespeicher aus werden die Verbraucher versorgt. Die erforderliche Nacherwärmung in sonnenarmen Zeiten erfolgt am besten über die Heizungsanlage.
Für einen 4-Personen-Haushalt liegen die Kosten incl. Mehrwertsteuer und Montage für eine preisgünstige Flachkollektoranlage im Neubau bei ca. 9000 Euro. Bei nachträglichem Einbau muß noch einmal mit 250 Euro Mehrkosten gerechnet werden. Ein eigenes Solarkraftwerk auf dem

Dach kann besonders umweltfreundlich Strom erzeugen. In Solarzellen wird Sonnenlicht in elektrischen Gleichstrom umgewandelt. Die Physik nennt diesen Vorgang Photovoltaik. Durch Zusammenfassen vieler Module erhält man einen Solargenerator.
Mit einer 1-kw-Anlage, die etwa 10 m2 Modulfläche benötigt, lassen sich derzeit bis zu 1000 kWh Strom pro Jahr erzeugen. Wegen der fehlenden Großserienfertigung sind Photovoltaikanlagen noch sehr teuer. Solarstrom kostet bei einer netzgekoppelten Anlage incl. Kapitalkosten derzeit 7 bis 10 mal mehr als Netzstrom.
Sinkende Herstellungskosten, technischer Fortschritt und staatliche Förderprogramme (siehe Kapitel Wohnungsbauförderung)lassen die Zahl der Anlagenbetreiber steigen, sodass die Preise fallen.

6. Wohnungsbauförderung

Eigentumsmaßnahmen und Mietwohnungen können mit staatlichen Mitteln gefordert werden. Die unterschiedlichen Förderungsmodelle sehen Baudarlehen zu besonders günstigen Bedingungen oder Hilfen zur Verringerung der laufenden Aufwendungen für Zinsen, Tilgung und Bewirtschaftung vor. Für die Art und Höhe der Förderung sind u. a. das Einkommen und die Zahl der Kinder maßgebend. Voraussetzung für den Bau von Mietwohnungen ist, dass sich der Investor Belegungs- und Mietpreisbindungen unterwirft. Auch die Modernisierung von Wohnungen kann u. U. gefördert werden.
Einen herausragenden Beitrag für den Einsatz innovativer Energietechniken und regenerativer Energietechniken leistet u.a. das REN-Programm 2002 des Ministeriums für Bauen und Wohnen. Bei Rückfragen zum REN-Programm wenden Sie sich bitte an das
Landesinstitut für Bauwesen des Landes NRW,
Außenstelle Dortmund
Ruhrallee 3, 44139 Dortmund
Telefon: 02 31 / 5 41 53 01

Auch mit der ENNI können Sie sich bei Einbau von energiesparenden Gasthermen in Verbindung setzen, um Fördergelder zu erhalten.

Weitere Informationen zu Fördermöglichkeiten erhalten Sie bei der Agenda-Beauftragten der Stadt.
Auch mit der ENNI können Sie sich bei Einbau von energiesparenden Gasthermen in Verbindung setzen, um Fördergelder zu erhalten.

7.Was macht ...

7.1. Der Immobilienmakler

Der Immobilienmakler vermittelt Grundstücke, Eigentumswohnungen und Gebäude zwischen Käufern und Verkäufern. Er bietet Immobilien an, die zum Verkauf stehen, und sucht für Interessenten geeignete Objekte. Eine Vermittlungsgebühr fällt an, wenn ein Kauf zustande kommt. Käufer und Verkäufer zahlen auf Basis der Kaufsumme einen festen Prozentsatz als Provision an den Makler.

7.2. Der Architekt

Viele angehende Bauherren sind der Meinung, daß sie nur günstig und nach eigenen Vorstellungen bauen könnten, wenn sie möglichst viel selbst in die Hand nehmen. Das beginnt beim Bauantrag und reicht bis zur letzten Bauzustandsbesichtigung des fertigen Hauses. Bei der Fülle der Stationen, die ein Hausbau durchläuft, ist die Gefahr jedoch groß, daß der Bauherr schon vor dem ersten Spatenstich den Überblick verliert, ganz zu schweigen von Situationen, wenn es einmal hart auf hart kommen sollte.
Um beim Hausbau möglichst sicher und reibungslos ans Ziel zu gelangen, sind ein umfangreiches Fachwissen und eine langjährige Erfahrung auf dem Bausektor erforderlich. Der geeignete Partner für den Bauherrn ist deshalb der Architekt. Er berät den Bauherrn bereits beim Grundstückskauf und begleitet ihn fachkundig vom Planungsbeginn bis zur Baufertigstellung. Trotz des Honorars, das jeder Architekt für seine Leistungen gemäß Honorarordnung (HOAI) verlangt, fährt der Bauherr mit einem Architekten auch in der Bauausführung (als Bauleiter) unterm Strich meist günstiger, weil sich durch gezielte Planung und Vergabe der Bauleistungen erhebliche Baukosten sparen lassen. Ein wesentlicher Gesichtspunkt ist auch, daß der Architekt dem Bauherrn die Verantwortung für den Bau abnimmt und damit hilft, die ohnehin schon strapazierten Nerven des Bauherrn zu schonen.

Wie findet man den richtigen Architekten?

Der schnellste Weg führt immer über Bekannte oder über Bauobjekte in der näheren Umgebung, die ihnen besonders zusagen. Eine andere Möglichkeit wäre, Veröffentlichungen von Wettbewerbsergebnissen der Bausparkassen oder in den Fachzeitschriften zu verfolgen. Oder man verabredet sich ganz unverbindlich mit einem ortsansässigen Architekten den man sich aus dem Telefonbuch (Gelbe Seiten) heraussuchen kann, zu einem Gespräch und läßt sich dessen Arbeiten zeigen.

Schritte zur Zusammenarbeit

Bevor es zum Vertragsabschluß kommt, muß der Architekt erst einmal die Vorstellungen, Wünsche und Lebensgewohnheiten des Bauherrn kennenlernen sowie neben dem augenblicklichen Raumbedarf auch die zu erwartenden Entwicklungen und Veränderungen in der Zukunft sowie die finanziellen und zeitlichen Vorstellungen. Andererseits sollte sich der Bauherr darüber informieren, welche Beratungen und Leistungen der Architekt erbringen kann.
Der erste Schritt einer konkreten Zusammenarbeit ist getan, wenn der Architekt alle notwendigen Grundlagen ermittelt hat. Dazu gehört eine Begehung des Grundstücks, an die sich die Erkundung der baurechtlichen Möglich-

keiten (Bebauungsplan, Baumbestand, Denkmalschutz etc.) anschließt. In der nächsten Phase fertigt der Architekt die ersten Skizzen an. In ihnen werden die bisher geäußerten Wünsche des Bauherrn berücksichtigt sowie das Raumprogramm, die Erschließungsmöglichkeiten und die Einbindung in die Umgebung. Sobald sich die Partner auch Gedanken über Konstruktion und Materialien sowie den Standard des Innenausbaus gemacht haben, kann der Architekt eine Kostenschätzung nach DIN 276 erstellen. Jetzt ist auch der Zeitpunkt für die schriftliche Fixierung des Architektenvertrages gekommen.

Planungsablauf

Ist der Bauherr mit dem Vorentwurf einverstanden, kann der Architekt in die Entwurfsplanung einsteigen, d.h. alle Pläne werden jetzt detailliert im Maßstab 1:100 ausgearbeitet. Die Pläne werden zusammen schon beschriebenen Unterlagen der Bauaufsichtsbehörde zur Genehmigung eingereicht. Tauchen im Rahmen des Genehmigungsverfahrens keine größeren Schwierigkeiten auf, empfiehlt es sich, danach sofort mit der Ausführungsplanung zu beginnen. Damit werden alle späteren Bauschritte sowie die Ausstattung so konkretisiert, daß die Handwerker nach diesen Planungsunterlagen arbeiten können. Anhand der Ausführungsplanung können außerdem die Baumassen als wesentlicher Bestandteil der Leistungsbeschreibungen und Kostenangebote ermittelt werden. Die Leistungsverzeichnisse bieten die Voraussetzung, vergleichbare Kostenangebote von einzelnen Firmen für die jeweiligen Gewerke zu erhalten. Danach vergibt der Bauherr in Übereinstimmung mit dem Architekten die einzelnen Arbeiten an Firmen seiner Wahl.
Sobald der Bauantrag genehmigt ist, kann mit dem Bauen begonnen werden.
Der Architekt hat einen Terminablaufplan erstellt und die Handwerker an Ort und Stelle eingewiesen. Er überwacht die Ausführung und fertigt bei der Bauabnahme ein Protokoll an, wobei eventuell noch vorhandene Mängel festgehalten und die Nachbesserungsfristen vereinbart werden. Parallel zum Baugeschehen sind Teil- und Schlußrechnungen zu prüfen, die Gewährleistungsfristen entsprechend den Abnahmen festzulegen und die Zahlungen durch den Auftraggeber zu veranlassen.

7.3. Der Notar

Der Kaufvertrag wird vom Notar ausgearbeitet. Er klärt den Käufer über die Eintragungen im Grundbuch auf und prüft die Eigentumsverhältnisse. Dies sind beispielsweise Belastungen der Immobilie durch eine Grundschuld oder Rechte Dritter wie Geh- und Fahr-rechte oder Vorkaufsrechte. Immobilien müssen laut § 313 des Bürgerlichen Gesetzbuches durch einen notariellen Kaufvertrag gekauft werden. Der Notar erläutert Käufer und Verkäufer den Kaufvertrag. Er muß den schwächeren Vertragspartner vor Nachteilen schützen und beide Parteien belehren.
Erst wenn der Käufer die Auflassungsvormerkung erhalten hat, wird der Kaufpreis fällig. Die Auflassungsvormerkung ist ein Sicherungstitel für den Käufer und eine Art Reservierung. Nach termingerechter Zahlung kann der Käufer die Umschreibung auf sich verlangen, auch wenn der Verkäufer mittlerweile in Konkurs gegangen ist. Rechtlich ist das Eigentum erst mit dem Eintrag ins Grundbuch übertragen.

PARKETT
PVC
TEPPICH

PARKETT PELLINGER
MEISTERBETRIEB

Schulplatz 7 a · 47506 Neukirchen-Vluyn
Telefon 0 28 45 - 2 13 52 · Telefax 0 28 45 - 76 35
www.parkett-pellinger.de
e-mail: parkett-pellinger@proximedia.de

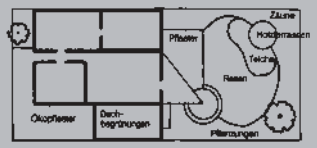
Pflanzenhof
Walleneit

Garten- und Landschaftsbau

Ideen und

durchgehend geöffnet

Neufelder Straße 169
Rheudt-Neufeld



Telefon 0 28 45 / 2 86 29 · Fax 0 28 45 / 73 68 · E-Mail:walleneit@t-online.com · Internet: http://www.walleneit.com

8.1. Der Dachausbau

Nach wie vor liegen in deutschen Dachräumen ungeahnte Kapazitäten an Wohnraum brach. Dabei könnte sich gerade in Ballungsräumen mit forciertem Dachausbau die Wohnraumnot auf schnelle und relativ bequeme Art und Weise lindern lassen. Gelockerte Baubestimmungen und zügigere Genehmigungsverfahren erleichtern ebenfalls die Entscheidung für den Dachausbau.
Durch den Ausbau des Dachgeschosses darf meist kein zusätzliches Vollgeschoß entstehen. Genehmigungsfrei sind in Nordrhein-Westfalen 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 auf Grund des Vetos der Baubehörde wieder rükkgängig gemacht werden müßten oder schlimmer noch, wenn schon abgeschlossene Maßnahmen mangels Genehmigung wieder in den Urzustand zurückgeführt werden müßten.

8.2. 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.
Wenn die Grundsubstanz noch intakt ist, lassen sich oft mit kleinen Renovierungsarbeiten beachtliche Erfolge erzielen. Zudem lockt viele Bauherren die besondere Atmosphäre von Altbauten.

Renovierung

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 erheblicher. Denn es gilt bauliche Mängel und Schäden fachmännisch zu beseitigen, die durch Alterungs- und Witterungseinflüsse oder mangelnde bzw. gutgemeinte aber technisch falsche Instandhaltungsmaßnahmen entstanden sind.

Modernisierung

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

Sanierung

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. Auch das auswechseln alter Installationen aus Blei, alter Gas- und Elektroleitungen sollte im Zuge von Sanierungsmaßnahmen durchgeführt werden. 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 der Stadtverwaltung als untere Denkmalbehörde einzusehen.

HEVO-BAUGESELLSCHAFT MBH

Projekt- und Immobilien Management

Vermittlung von Grundstücken
Vermittlung von Immobilien
Vertriebspartner für Fertighäuser

Grabenacker 122a
47228 Duisburg
Tel.: 02065/701339
Fax: 701338
Mobilfunk: 0172/2628290

UDO NOVY GMBH

Markilux Markisen • Gartenmöbel

Neukirchen-Vluyn • Weserstraße 5
Gewerbegebiet Nord • gegenüber Möbel Rüsen

Telefon: 0 28 45 / 3 25 00 • Telefax 0 28 45 / 3 30 95
E-Mail: info@novy-gmbh.de • Internet: novy-gmbh.de

Verzeichnis der für die Bauverwaltung und das Wohnungswesen zuständigen Ämter und Dienststellen
Zentrale: 0 28 45 / 39 10

1.	**Planungsamt, Amt 61**	**39 11 99**
1.1	Sachgebiet Planung	39 11 92/1 93
	(u. a. Bebauungspläne, Flächennutzungsplan)	39 11 98
2.	**Bauordnungsamt, Amt 63**	**39 12 11**
2.1	Sachgebiet Bauaufsicht	39 12 14 / 39 12 15 / 39 12 16
2.2	Untere Denkmalbehörde	39 12 14
	Baulasten	39 12 12
3.	**Hochbauamt, Amt 65**	**39 12 15 / 39 12 17**
4.	**Tiefbau- und Grünflächenamt, Amt 60**	**39 11 31**
4.1	Erschließungsangelegenheiten	39 11 47
4.2	Umweltberatung	39 12 55
4.3	Straßenbau	39 11 35
4.4	Kanalbau	1 38
4.5	Grünflächen	1 39
5.	**Baubetriebshof , Amt 68**	**39 11 46**
	Unterhaltung der städt. Einrichtungen u. Flächen	
6.	**Amt für Wirtschaftsförderung und Liegenschaften Amt 23**	**39 12 28**
7.	**Ordnungsamt, Amt 32**	**39 11 61**
	Gewerbeangelegenheiten	1 52
	Verkehrsangelegenheiten	1 62
	Bürgerbüro	2 91
8.	**Amt 50, Sozialwesen**	**39 11 13**
	Wohnungsbindung	39 12 41

Versorgungsunternehmen

TELEFON, KABELFERNSEHEN ish
Telekom
Königsberger Straße 64
47443 Moers
Tel. 0 28 41/98026

ENNI (liefert Strom, Gas und Wasser)
Energie Wasser Niederrhein GmbH
Niederrheinallee 42
47506 Neukirchen-Vluyn
Tel. 02845/93310

FERNWÄRME
Harpen AG
Vosskuhle 38
44141 Dortmund
Tel. 02842/559107

freecall 0800 33 01903 – unser Bauherren-Service.

Das sichere Fundament für Bauherren und Umzügler.

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

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

Rufen Sie einfach unsere kostenlose Bauherren-Hotline unter 0800 33 01903 an. Wir beraten Sie gern und finden die richtigen Lösungen für Sie, maßgeschneidert für Ihren Bedarf.

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

Unser Service:

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

Ihre Vorteile:

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

Kostenlose Infos:
freecall 0800 33 01903

Deutsche Telekom

Hausbau: früh geplant ist schon gewonnen

Profis helfen jetzt von der Bauplanung bis hin zum Umzug

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

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

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

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

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

Dabei unterstützen die Experten des „Bauherren-Service“. Das in diesem Jahr nochmals erweiterte und optimierte Angebot reicht von der Bauplanung bis zum Umzug. Die dortigen Profis kümmern sich rund um die Telekommunikation, von der Planung bis zur Realisierung der notwendigen Arbeiten. Sie beraten neuerdings auch nach Absprache vor Ort, unabhängig ob die Telekom als Anbieter gewählt wird oder nicht. Für diese ein bis zweistündige Service-Leistung ist eine Kostenpauschale von ca. 100 Euro zu zahlen. Wenn die Techniker die Montage übernehmen sollen, wird dieser Betrag zu 100 Prozent verrechnet. *„Durch die Beratung habe ich mir einiges gespart, dazu jede Menge Ärger vermieden“,* so ein sichtbar zufriedener Bauherr, den wir nach seiner Meinung zu diesem Service befragten.

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

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

Hier bleiben keine Wünsche offen

Am Anfang steht natürlich eine sinnvolle Planung der Hausanschlüsse nach individuellen Anforderungen. Spezielle Bauherren-Paketangebote bietet die Deutsche Telekom. Schon beim Familienpaket „T-Net“ (kleine analoge Telefonanlage, Türfreisprecheinrichtung, komfortorientierte Telefone mit Anrufbeantworter) ist die Grundversorgung ausgezeichnet.

Noch mehr Hilfe und Leistung bieten „Komfort“, „Home Office“ und „Exklusiv“. Alle Vorteile von T-ISDN und Internet nutzen und dennoch nicht gleich alles kaufen müssen – diese Pakete machen es Bauherren und Umziehern möglich – zu erstaunlich kleinen Preisen.

Hier wird das Tor zur Welt geöffnet, lassen sich neue ISDN-Geräte anschließen, bereits vorhandene (analoge) Geräte nutzen, Internet-Surfen wird noch schneller, sogar computergestütztes Telefonieren ist drin. Weitere Infos zum neuen Bauherren-Service sind unter der Gratis-Hotline 0800-3301903 erhältlich.

Endlich ist es soweit: der Umzug naht!

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

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

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

Wer innerhalb des Ortsnetzes umzieht, kann in den meisten Fällen die alte Nummer mitnehmen. Wer in einen Neubau umzieht, der sollte sich etwa einen Monat vor dem Umzugstermin mit den Experten (freecall 0800-3301903) in Verbindung setzen. Neben dem kostenlosen Umzugs-Service (z.B. Rufnummernansage) wird auf Wunsch auch noch mehr Service angeboten. Das reicht von der Weitervermittlung von Anrufen oder Faxen, die beim alten Anschluss eintreffen, bis hin zur stundengenauen Umstellung des Telefonanschlusses. Auch die Vermittlung eines zuverlässigen Umzugsunternehmens ist eine der Serviceleistungen.

Achim Stahn

RS IMMOBILIEN
RÜDIGER STASIK

Immobilien
Finanzierungen
Öffentliche Mittel (Beratung & Beantragung)

Rüdiger Stasik
Hochstraße 22a
47506 Neukirchen-Vluyn

Telefon: 0 28 45-29 53 17
Telefax: 0 28 45-29 53 18
Mobil 0 170 99 73 888

Sie wollen bauen.
Aber sicher.

Die Entscheidung zu bauen haben Sie getroffen. Stellen Sie jetzt Ihre Pläne auf ein sicheres Fundament. Mit uns.

www.provinzial.com

Geschäftsstellenleiter
PAUL-GERD WIETHOFF
Niederrheinallee 314· 47506 Neukirchen-Vluyn
Telefon (0 28 45) 23 28 · Telefax (0 28 45) 2 19 67

Immer da.
Immer nah.
PROVINZIAL
Die Versicherung der Sparkassen

Abschreibung
Für die Abnutzung Ihrer vermieteten Immobilie können Sie bestimmte Beträge von der Steuer absetzen (Absetzung für

Abnutzung (AfA)
Die Abschreibung wird durch entsprechende AfA-Tabellen steuerlich festgesetzt. Dies sind zwischen 1,25 % und 7 % der Herstellungs- bzw. Anschaffungskosten bei vermieteten Objekten.

Auflassungsvormerkung
Die Auflassungsvormerkung wird notariell beurkundet und im Grundbuch eingetragen. Sie stellt eine Anspruchsicherung des Käufers dar und wird relativ rasch eingetragen. In der Regel dauert diese Eintragung zwischen 6 und 8 Wochen.

Baudarlehen
Das Baudarlehen von einer Bank oder Bausparkasse wird über eine Hypothek abgesichert. Für ein Baudarlehen werden günstigere Zinssätze geboten als beispielsweise für einen Privat- oder Dispokredit.

Beleihungsgrenze
Die Obergrenze, mit der eine Immobilie beliehen werden kann. In der Regel liegt dieser Wert bei maximal 80 % des Kaufpreises.

Bereitstellungszinsen
Wird ein vereinbarter Kredit vom Kreditnehmer nicht innerhalb der vereinbarten Frist in Anspruch genommen, so berechnet die Bank Bereitstellungszinsen für die zur Verfügung gehaltene Kreditsumme.

Effektivzins
Der Zinssatz für einen Kredit inklusive Gebühren, Disagio und sonstigen Kosten der Bank.

Festzins
Vertragliche Vereinbarung zwischen Kreditnehmer und Bank über einen festen Zinssatz für einen bestimmten Zeitraum.

Freistellungserklärung
Erklärung im Kaufvertrag, daß die Immobilie frei von etwaigen Lasten ist. Sie ist vom Gesetzgeber vorgeschrieben und muß vor der Kaufpreiszahlung dem Käufer ausgestellt werden.

Geschoßflächenzahl (GFZ)
Die Geschoßflächenzahl bestimmt, wieviel Geschoßflächen auf einem Grundstück gebaut werden darf. GFZ 0,4 heißt zum Beispiel, daß auf einem Grundstück mit 1000 Quadratmetern bis zu 400 Quadratmeter Geschoßflächen gebaut werden darf. Dies gilt auch für mehrstöckige Gebäude.

Grundflächenzahl (GRZ)
Die Zahl gibt an, wieviel Fläche eines Grundstücks maximal überbaut werden darf. Eine GRZ 0,4 zeigt an, daß auf einem Grundstück mit 1000 Quadratmetern höchstens 400 Quadratmeter überbaut werden dürfen.

Grundbuch
Es enthält Informationen zu jedem Grundstück und wird beim Amtsgericht geführt (Grundbuchamt). Rechte, Lasten, Pflichten, Quadratmeter des Grundstücks und Informationen über die darauf befindlichen Gebäude sind die wichtigsten Informationen, die ein Grundbuchauszug enthält.

Grundschuld
Ein Grundpfandrecht, welches im Grundbuch eingetragen wird. Die Grundschuld wird nicht automatisch nach Til-

wir4 - Wirtschaftsförderung für Moers, Kamp-Lintfort, Neukirchen-Vluyn und Rheinberg

wir 4

Mühlenstraße 30 - 47441Moers
Telefon: 0 28 41/99 99 69 - 0
Telefax: 0 28 41/99 99 69 69
Email: info@wir4.net
Internet: www.wir4.net

wirtschaft fördern!

gung der Schuld, sondern erst auf Antrag wieder aus dem Grundbuch gelöscht.
HOAI Honorarordnung für Architekten und Ingenieure.
Ein Regelwerk, welches das Honorar für den Architekten festlegt. Sie ist gestaffelt in fünf Honorarzonen, wobei die Zone I sehr geringe Planungsanforderungen, die Zone V sehr hohe Planungsanforderungen enthält. Die Planung von Einfamilienhäusern fällt in der Regel zwischen Zone III bis IV und macht 7 % bis 10 % der reinen Baukosten aus.

Hypothekendarlehen

Ein Kredit, welcher von Hypothekenbanken für Immobiliendarlehen gegeben wird. Ein Hypothekendarlehen wird über eine Grundschuld abgesichert. Das bedeutet, daß bei Zahlungsunfähigkeit die Immobilie als Sicherheit dient.

Nebenkosten

Bei der Immobilie sind dies die Grunderwerbsteuer, Maklerkosten, Notar- und Gerichtskosten.
Die Nebenkosten betragen zwischen 2 % und 10 % der Gesamtkosten.

Nominalzins

Der Zinssatz, der abzüglich Disagiozinsverrechnung, Kosten und Gebühren der Bank jährlich vom Kreditnehmer bezogen auf die gesamte Kreditsumme bezahlt wird.

Verkehrswert

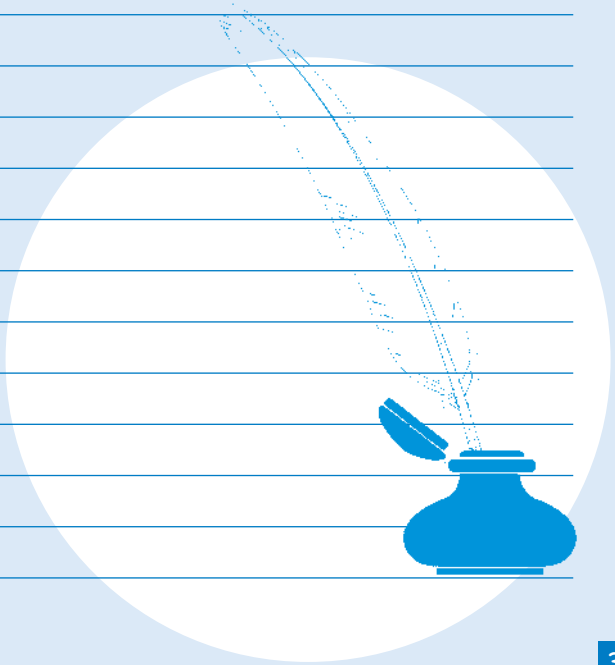
Der Verkaufspreis, der unter Berücksichtigung von allen Umständen und Besonderheiten der Immobilie am Tag der Ermittlung zu erzielen wäre.

Zwischenfinanzierung

Kurzfristiger Kredit bis zur Auszahlung von Fremdmitteln mit günstigen Konditionen und längerer Laufzeit. Meist werden Zwischenfinanzierungen benötigt, um die Zeit bis zur Auszahlung von Bauspardarlehen zu überbrücken.

Stahlbau - Schlosserei
Großer Eignungsnachweis nach Din 18 800 Teil 7
Stahlkonstruktionen jeglicher Art
Wir fertigen:
Gittertüren, Geländer,
Fenstergitter und mehr
Hochstraße 85 · 47506 Neukirchen-Vluyn
Tel.: 0 28 45 / 3 90 15 · Fax 0 28 45 / 3 90 14
Cremmer GmbH

Cremmer GmbH
Wir sind das Fachgeschäft für
Glas, Porzellan,
Geschenkartikel und Haushaltswaren
Hochstraße 11 · 47506 Neukirchen-Vluyn
Tel.: 0 28 45 / 3 90 16
Parkplatz direkt am Haus



PLÄNGSKEN

BRUNNEN- UND ROHRLEITUNGSBAU

Die Robert Plängsken GmbH ist seit 1908
Ihr kompetenter und leistungsstarker Partner
für den Brunnen- und Rohrleitungsbau.
Erfahrung, ständige Innovation, ein moderner
technischer Maschinen- und Gerätepark sind ein Garant
für leistungsstarke, einwandfreie und
nach den Regeln der Technik ausgeführte Arbeiten.

Als reines Familienunternehmen ist es unser Bestreben,
unser Wissen und Können
ausschließlich in den Dienst der Kunden zu stellen.

Robert Plängsken GmbH
Brunnen- und Rohrleitungsbau
Fritz-Baum-Allee 3
47506 Neukirchen-Vluyn

Tel.: 028 45/912-0
Fax: 028 45/912-20
Internet : www.plaengsken-gmbh.de

BRUNNENBAU
Brunnenbohrungen
Erkundungsbohrungen
Grundwassermeßstellen
Feuerlöschbrunnen
Grundwasserabsenkung
Grundwasserhaltung
Brunnenregenerierung
Lieferung und Installation von Pumpen

ROHRLEITUNGSBAU
Wasser - Gas - Fernheizung
Kanal - Drainage
Regenwasserversickerung
Durchpressungen

TIEFBAU
Erd- und Oberflächenarbeiten aller Art

SCHON FRÜH LERNT MAN, DIE EIGENEN VIER WÄNDE ZU SCHÄTZEN.

Unabhängigkeit braucht ein Zuhause. Doch auf dem Weg zum Eigenheim braucht man Partner, die flexibel sind und individuelle Beratung und Finanzierung bieten. Sprechen Sie einfach mit uns oder unserem Verbundpartner LBS. Zu weiteren Informationen besuchen Sie uns einfach unter

www.sparkasse-neukirchen-vluyn.de

Wenn's um Geld geht
Sparkasse Neukirchen-Vluyn