

Liebe Mitbürgerinnen und Mitbürger,

Grußwort

ich freue mich, Ihnen die 1. Auflage unserer Informationsbroschüre „Rund ums Bauen“ präsentieren zu können.

Die Broschüre wird Ihnen als Bauinteressent nicht automatisch zu der begehrten Genehmigung verhelfen und kann Sie auch nicht von Ihren Bauherrenpflichten entbinden, jedoch dem aufmerksamen Leser wird sie ein nützlicher Wegweiser sein wenn es darum geht, das richtige Antragsverfahren zu wählen, die erforderlichen Bauvorlagen zusammenzustellen und innerhalb der Stadtverwaltung den richtigen Ansprechpartner für die Lösung der anstehenden und manchmal schwierigen Probleme zu finden.

Unsere Stadt ist gerade in der jüngeren Vergangenheit enorm gewachsen. Dank der guten Kooperation von Rat und Verwaltung sind in beiden Stadtteilen Vorst und St. Tönis Bebauungspläne, die unter anderem Wohnbauflächen vorsehen, entwickelt worden. Diese verbindliche Bauleitplanung trägt dafür Sorge, dass bürokratische Hemmnisse abgebaut und das Bauen wesentlich erleichtert wird.

So ist z. B. für die Errichtung eines Wohnhauses innerhalb eines qualifizierten Bebauungsplanes im Rahmen des Freistellungsverfahrens keine Baugenehmigung mehr unbedingt erforderlich.

Ein „Weniger“ an behördlichem Einfluss bedeutet ein „Mehr“ an Verantwortung des Einzelnen. Ich bin aber fest davon überzeugt, dass es Ihnen gelingen wird, Ihr neues Heim auf dem von Ihnen ausgesuchten Grundstück nach Ihren Vorstellungen zu verwirklichen und würde mich freuen, wenn Ihnen die vorliegende Broschüre sowie meine Mitarbeiter im technischen Dezernat dabei behilflich sein können.

Abschließend möchte ich darauf hinweisen, dass Sie weitergehende und umfassende Informationen über unsere Stadt auch im Internet unter www.toenisvorst.de abrufen können.

Ihr Bürgermeister



Albert Schwarz

Inhaltsverzeichnis

Grußwort

Zuständigkeitseinteilung

Was erledige ich wo?

1. Einleitung

- 1.1 Städtebaurecht
- 1.2 Flächennutzungsplan
- 1.3 Bebauungsplan
- 1.4 Vorhaben- und Erschließungsplan
- 1.5 Unbeplante Bereiche

1.6 Bauordnungsrecht

1.7 Baunebenrecht

1.8 Baugrundstücke

2. Grundüberlegungen

2.1 Allgemeines

2.2 Antragsbearbeitung

2.3 Nachbar- (Angrenzer-) Beteiligung

2.4 Entwurfsverfasserin/Entwurfsverfasser und Sachverständiger

2.5 Bauleiterin/Bauleiter

3. Verfahrensarten und was sonst noch nötig sein könnte

3.1 Freistellung von Wohngebäuden (§ 67 BauO NRW)

3.2 Vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren (§ 68 BauO NRW)

3.3 „Normales“ Baugenehmigungsverfahren (§ 63 BauO NRW)

3.4 Bauvoranfrage (§ 71 BauO NRW)

3.5 Baugenehmigung (Bauschein)

3.6 Gebühren

3.7 Baulasten (§ 83 BauO NRW)

Schreinermeister



H. Schwarz

Möbel nach Maß

- Innenausbau
- Türen
- Treppen
- Fenster

47918 Tönisvorst
Zur alten Weberei 1
Telefon (02151)
709470

<http://mon.de/nr/schreinerei.schwarz> • E-Mail: schreinerei-helge-schwarz@t-online.de

3.8 Abgeschlossenheitsbescheinigung (§§ 7, 32 Wohnungseigentumsgesetz)

3.9 Teilung von Grundstücken (§ 8 BauO NRW)

4. Antragsunterlagen

4.1 Allgemeine Anforderungen

4.2 Lageplan (§ 3 BauPrüfVO)

4.3 Flurkarte und Deutsche Liegenschaftskarte

4.4 Bauzeichnungen

4.5 Baubeschreibung

5. Denkmalrechtliche, gestalterische und ökologische Anforderungen

5.1 Denkmalschutz/Denkmalpflege

5.2 Gestaltungssatzungen

5.3 Landschaftspflege und Baumschutz

5.4 Wärmedämmung und Speicherung

5.5 Energiesparen

6. Strom, Gas und Wasserleitungs- sowie Kanalanschluss

6.1 Anschluss an die Kanalisation

6.2 Der „rollende“ Kanal

6.3 Strom, Wasser- und Gasanschlüsse

7. Ausführungsbeginn und Bauüberwachung

7.1 Genehmigungsbedürftige Bauvorhaben (§ 63, § 68 BauO NRW)

7.2 Genehmigungsfreigestellte Wohngebäude (§ 67 BauO NRW)

8. Verstöße gegen das öffentliche Baurecht

9. Preiswert bauen

Glossar

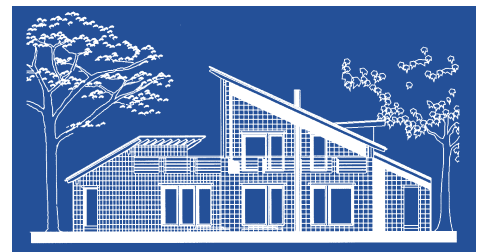
Abkürzungsverzeichnis



ARCHITEKTUR + BÜRO
LAMBERTZ + KUHNEN
DIPL.-ING. ARCHITEKTEN AKNW

KREFELDER STR. 41
47918 TÖNISVORST

■ TEL 02151-994600
■ FAX 02151-994602
■ WWW.ARCHITEKTUR-LK.DE



■ ENTWURF ■ PLANUNG ■ NEUBAU UND UMBAU ■ KONSTRUKTION ■ BAULEITUNG ■

Branchenverzeichnis

Liebe 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 ermöglicht.

Altersvorsorge	5
Architekten	U2, 3, 12, 15
Architektur	39
Baggerarbeiten	36
Baubetreuung	15
Baufinanzierung	5
Baustatik	12
Baustoffe	4, 32
Bauträger	20

Bauunternehmen	U3
Bedachungen	36
Bodenbeläge	32
Dachdeckerbedarf	32
Elektro	26
Energie- u. Wasserversorgung	31
Erdarbeiten	36
Fassadensanierung	22
Fenster / Türen	32

Fliesen	26, 32, U3
Fliesenfachhandel	U3
Gerüstbau	26
Hamburg-Mannheimer	20
Haustechnik	26
Heizung - Sanitär	U2
Ing.-büro f. techn. Gebäudeausrüstung	U2
Innenausbau	26
Kompostierung	22





Rigips
Die Ausbau-Pioniere

POLIGLAS
URALITA GROUP

Rührler & Wimmers GmbH • Westring 5-9



BauFACHhandel

Eine gute Entscheidung!

- ▶ Baustoffe
- ▶ Klinker
- ▶ Garten und Landschaft
- ▶ Haus- & Innentüren
- ▶ Holz- & Kunststofffenster
- ▶ Dämmstoffe
- ▶ Echtholzpaneele
- ▶ Fertigparkett

47918 Tönisvorst • Telefon (0 21 51) 99 89-0
Internet: www.ruewi.de • email: info@ruewi.de

JOSEF KLÖSTERS KG

Transportbeton
Werkfrischmörtel
Sand- und Kieswerk

**Baumaschinenvermietung
Georg Breuers GmbH**

Minibagger 1,5 t **85,- €** 30er, 40er, 50er 100er Löffel
Breite 1,00 m Höhe ab 1,40 m

Bobcat 553 **85,- €** Breite 1,25 m Höhe 1,85
Preise pro Tag, zzgl. MwSt und Diesel.

Mobil 0171- 70 10 250

Ihr kluger Zug
TONA
SCHORNSTEINE

Branchenverzeichnis

Kompostprodukte	22
Maler	22, 32, U3
Malerbetriebe	22, 32, U3
Metallbau	U3
Natursteine	32
Partei	22
Planungsbüro	U2
Raumausstattung	32, 36
Rechtsanwälte	20, 35

Restaurierung	20
Sanitär - Heizungsbau	26
Schlossereien	U3
Schreinerei	2
Stadtwerke Tönisvorst	31
Statik	12
Steuerberatung	20
Tischlereien	26, 36
Tragwerksplanung	12

Treppen	2, 32
Vermessungsbüros	U2
Versicherungen	20
Wirtschaftsberatung	20
Wohnungsbaugesellschaft	22
Zäune	U3
Zimmereien	36

U = Umschlagsseite

H.B.T.

Baufinanzierungen - Versicherungen - Vermögensanlagen

H.B. Teigelkamp

Beratungs- und Vermittlungsbüro e.K.

Telefon 02151-970 210

Telefax 02151- 970 211

www.teigelkamp.de · e-mail: hbt@teigelkamp.de

Hülser Straße 67 · 47918 Tönisvorst

Planen Sie Ihre Baufinanzierung bitte genau so gut wie Ihren Bau.

Vergleichen sie vorurteilslos und gründlich verschiedene Konzepte.

Sie können nicht nur mit der staatlichen Förderung **viel Geld sparen**.

Mit mir als freien Vermittler können sie über **Ihre Vorteile** sprechen.

Seit über 15 Jahren bin ich in diesem Bereich tätig, zu Ihrem Vorteil.

Zuständigkeitseinteilung

Telefon 02151/999-

Bürgermeister

als Chef der Verwaltung

Albert Schwarz -137

Allgemeiner Vertreter

des Bürgermeisters, 1. Beigeordneter

Hans Gerd Peters -135

Beigeordnete

für das technische Dezernat

Birgit Schmitz -429

Bereich Bauordnung, Bauaufsicht

Kurt Viethen -441

Katja Rummel -443

Franz-Josef Semnet -442

Astrid Jacobs -447

Thomas Schmitt -449

Michaela Mittmann -437

Birgit Urbach -437

Bereich Planung, Städtebau

Hansjürgen Lindner -423

Rainer Linden -425

Markus Pinkle -424

Bereich Bauverwaltung

Hans Peter Steppen -415

Bereich Tiefbau

Hans Schmetz -417

Wohnungsbauförderung,

Wohnungswesen

Anette Rose -111

Bereich Liegenschaften und

Wirtschaftsförderung

Ulrich Esser -146

Bereich Umweltechnik,

Umweltplanung

Birgit Lufen -462

Bereich Stadtwerke

Strom, Gas, Wasser

Stadtwerke Tönisvorst

0 21 51/70 95-0

Bereich Schulen, Kultur, Sport,

Wulf Schuster

-241

Bereich Kinder und Jugend

Iris Langels

-222

Was erledige ich wo ?

	Bereich	999-
Abgeschlossenheitsbescheinigungen	Bauordnung	-447 + 449
Abwasserbeseitigung	Tiefbauamt	-417
Anschlussbeiträge- (Wasser, Strom, Gas)	Stadtwerke	0 21 51/70 95-0
Anschlussbeiträge- (Kanal)	Bauverwaltung	-415
Anregungen/Beschwerden	Bürgermeister	-137
	Beigeordnete	-429
	Hauptamt	-167
Bauberatung - gestalterisch		
Bauberatung - planungsrechtlich		
Bauberatung - baurechtlich		
Baugenehmigungen	Bauordnung	-441
Baugrundstücke	Liegenschaften	-146
Baulasten	Bauordnung	-447 + 449
Bauvoranfragen	Bauordnung	-441
Bebauungspläne	Planung	-423
Denkmalschutz	Planung	-423
Gewerbebetriebe/Existenzgründung	Liegenschaften	-146

Grundstücke - An- u. Verkauf
Liegenschaften -146

Grundstücksanschlusskosten -
Gas, Wasser, Strom Stadtwerke 0 21 51/70 95-0

Grundstücks- und Kanalanschlusskosten
Bauverwaltung -415

Grundstücksteilungen Bauordnung -447 + 449

Rohbauabnahme Bauordnung -442 + 443

Schlussabnahme Bauordnung -441, -442 + 443

Stadtplanung Planung -423

Straßenunterhaltung Tiefbau -417

Umweltangelegenheiten Umweltamt -462

Wirtschaftsförderung Liegenschaften -146

Wohnungswesen Rechtsamt -108

Wohnungseigentumsgesetz - Anträge
Bauordnung -447 + 449

Adressen: Stadt Tönisvorst

Verwaltungsgebäude Verwaltungsgebäude

St. Tönis Vorst

Bahnstr. 15 St. Töniser Str. 8

47918 Tönisvorst 47918 Tönisvorst

oder Postanschrift

Stadtverwaltung Tönisvorst

Postfach 1453

47910 Tönisvorst

Internet: www.toenisvorst.de E-Mail: info@toenisvorst.de

Was & wo?



1. Einleitung

Unsere Rechtsordnung sieht das Recht zum Bauen als wesentlichen Bestandteil des Eigentumsrechts an. Der Grundstückseigentümer darf seinen Grundbesitz nutzen und bebauen, soweit nicht Rechte Dritter oder gesetzliche Vorschriften entgegenstehen.

Wer eine Baumaßnahme durchführt, ist für die Einhaltung aller rechtlichen Vorschriften verantwortlich, die Bauaufsichtsbehörde überwacht dies. Es liegt im eigenen Interesse eines jeden Bauwilligen, schon frühzeitig vor Baubeginn mit Hilfe eines qualifizierten Entwurfsverfassers (Architekt oder Bauingenieur) die im Einzelfall maßgeblichen Bestim-

mungen zu ermitteln und bei der Realisierung des Vorhabens zu beachten. Diese Baubroschüre will durch Erläuterungen der Grundzüge des öffentlichen Baurechts eine bessere Übersicht vermitteln und somit zum Gelingen Ihres Bauwunsches beitragen. Da es nicht immer einfach ist, die Zulässigkeit eines Bauwunsches auszuloten, steht Ihnen das Bauordnungsamt während der Sprechstunden

**Montag und Donnerstag
von 8.30 Uhr bis 12.30 Uhr und
von 14.00 Uhr bis 16.00 Uhr
im Verwaltungsgebäude Vorst**

für allgemeine Auskünfte und Beratungen zur Verfügung. Für Fragen im Zusammenhang mit ganz konkreten Bauvorhaben werden Terminabsprachen mit den zuständigen Sachbearbeitern (siehe „Zuständigkeitseinteilung“) empfohlen.

1.1 Städtebaurecht

Dass sich unsere Städte und Landschaften nachhaltig und im Interesse der Allgemeinheit entwickeln – diese Ziele verbindlich zu formulieren und in Gesetzen festzuhalten – ist Aufgabe des Städtebaurechts. Dabei vollzieht sich die Planung in den Städten und Gemeinden Deutschlands in zwei Stufen: Mittels Flächennutzungsplan, der auch als vorbereitender Bauleitplan bezeichnet wird, und mittels Bebauungsplan, der verbindliche Bauleitplan. Angesichts der Bedeutung und Auswirkungen dieser Pläne, die vom Rat der Stadt beschlossen werden, bestehen Pflichten zur Beteiligung der Bürger und der so genannten Träger öffentlicher Belange wie Umweltverbände und -ämter, Denkmalschützer oder Versorgungswerke. Bauleitpläne, Flächennutzungs- und Bebauungsplan müssen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleisten. Dabei müssen Wohnbedürfnisse, verbrauchernehe Versorgung, Bedürfnisse nach Kultur, Bildung, Sport und Freizeit berücksichtigt werden – um nur einige städtebauliche Gründe zu nennen. Dazu gehören aber auch die Belange des Umweltschutzes, der Denkmalpflege oder der Wirtschaft.

1.2 Der Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) umfasst das gesamte Gebiet der Stadt Tönisvorst. Er zeigt, wie sich nach dem Willen der Stadt das Stadtgebiet zukünftig räumlich entwickelt und welche Nutzungsmöglichkeiten (Wohnbebauung, Gewerbe, Landwirtschaft etc.) auf den einzelnen Flächen im Stadtgebiet entstehen sollen.

1.3 Der Bebauungsplan

Wie ein konkretes Gebiet tatsächlich entwickelt wird, regelt ein Bebauungsplan. Er wird aus dem Flächennutzungsplan erarbeitet und beantwortet Fragen wie:

- Wo darf gebaut werden ?
- Wo darf was gebaut werden ?
- Wie darf bzw. wie muss gebaut werden ?
- Wie wird der Verkehr geführt ?
- Wo darf nichts gebaut werden ?

Die für die Bebauung vorgesehenen Flächen können nach der besonderen Art ihrer baulichen Nutzung (z. B. reine Wohngebiete, allgemeine Wohngebiete, Gewerbegebiete) festgesetzt werden. Das Maß der baulichen Nutzung bestimmt sich durch die Festsetzung der Grundfläche, der Geschossfläche, der Zahl der Vollgeschosse und der Höhe der baulichen Anlage. Die überbaubaren Grundstücksflächen können durch die Festsetzung von Baulinien, Baugrenzen oder Bebauungstiefen bestimmt werden.

Textliche und gestalterische Festsetzungen (z. B. Anordnung von Garagen und Stellplätzen auf dem Grundstück, Farben des Klinkermaterials und Dachziegel) für unterschiedliche Zielsetzungen können weitere Vorgaben beinhalten.

1.4 Der Vorhaben- und Erschließungsplan

Es ist nicht immer die Stadt, die Bebauungspläne oder sonstige städtebauliche Satzungen ausarbeitet. Diese Aufgabe kann auch einem privaten Investor übertragen werden, der für ein ganz bestimmtes Gebiet einen Plan samt Erschließung verwirklicht – eben den Vorhaben- und Erschließungsplan. Wie bei einem Bebauungsplan bleiben die Beteiligung der Bürger und die Ziele der städtebaulichen Entwicklung gewahrt und der Plan muss von den gewählten Vertretern der Bürger, dem Rat, abgesegnet werden.

1.6 Bauordnungsrecht

Das Bauordnungsrecht des Landes regelt zum Einen die Anforderungen an die Bauausführung, also wie gebaut werden darf, zum Anderen das Baugenehmigungsverfahren mit seinen einzelnen Schritten.

Die Bauausführung hat maßgeblich Sicherheitsanforderungen zu erfüllen, wie zum Beispiel Brandschutz, Standsicherheit, Schallschutz, bauphysikalischen und energiesparen-

1.5 Unbeplante Bereiche gem. § 34 und 35 BauGB

Sofern noch kein Planrecht vorliegt, richtet sich die Zulässigkeit einer Bebauung nach den §§ 34 und 35 Baugesetzbuch. Diese unterscheiden zwischen dem Bauen innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles (Innenbereich) oder des noch unbebauten Siedlungsbereiches (Außenbereich).

Im Innenbereich bestimmt die Umgebungsbebauung die Kriterien für das Einfügen eines Vorhabens und somit für seine Zulässigkeit; je homogener sich eine vorhandene Bebauung darstellt, um so mehr Anpassung an diese Bebauung ist zu verlangen. Dies gilt für Art und Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise, die überbaubaren Grundstücksflächen, gesunde Arbeitsverhältnisse und das

städtebauliche Ortsbild. Vom Grundsatz her soll der Außenbereich nicht bebaut werden, um ihn für die Erholung der Bevölkerung sowie die land- und forstwirtschaftliche Nutzung zu reservieren. Eine Bebauung ist ausnahmsweise nur zugelassen, wenn sie zu den so genannten privilegierten Vorhaben zählt, die wegen ihrer Zweckbestimmung dort errichtet werden müssen. Hierzu zählen in erster Linie Land-, Gartenbau- oder forstwirtschaftliche Betriebe, öffentliche Ver- und Entsorgungseinrichtungen (z. B. Wasserwerke, Klärwerke, Regenrückhaltebecken) und bestimmte gewerbliche Nutzungen, die besondere Anforderungen an die Umgebung stellen oder nachteilige Auswirkungen hervorrufen.

den Wärmeschutz, Verkehrssicherheit, Schutz gegen Feuchtigkeit und Korrosion, technische Baubestimmungen, die Zugänglichkeit von Gebäuden für besondere Personengruppen (Menschen mit Behinderungen, alte Menschen und Personen mit Kleinkindern), die Beschaffenheit von Wohnungen und die Verwendung von Bauprodukten.

Ein besonders wichtiger Teil des Bauordnungsrechtes bildet die Verordnung über bautechnische Prüfungen (BauPrüfVO).

Diese enthält in ihrem ersten Teil die Vorschriften über Bauvorlagen im bauaufsichtlichen Verfahren. Für jede der verschiedenen Verfahren regelt die BauPrüfVO die einzureichenden Unterlagen (s. Ziff. 4).

1.7 Baunebenrecht

Unter diesem Begriff werden die sonstigen öffentlich-rechtlichen Vorschriften, die mit dem Bauen zusammenhängen, zusammengefasst. Ihre Zahl ist außerordentlich groß und für ein Bauvorhaben nur schwierig zu erfassen.

Die Bauaufsichtsbehörde beteiligt deshalb in Baugenehmigungsverfahren verschiedene Behörden und Dienststellen. Darüber hinaus steht das Bauordnungsrecht in enger Verbindung zu weiteren Bundes- und Landesgesetzen, deren Vollzug den Bauaufsichtsbehörden teilweise selbst obliegt. Als Beispiele können genannt werden: Energieeinsparverordnung (ehemals Wärmeschutzverordnung) gültig ab Februar 2002, Wohnungseigentumsgesetz, Denkmalschutzgesetz, Feuerschutz- und Hilfegesetz, Schornsteinfegergesetz, Vermessung- und Katastergesetz und Baustatistikgesetz.

1.8 Baugrundstücke

Zum Bau eines Hauses gehört in der Regel der Ankauf eines Baugrundstückes. Baugrundstücke können von privater Seite, Bauträgern usw. erworben werden, aber auch von Kommunen.

Auch die Stadt Tönisvorst erschließt immer wieder neue Baugebiete in den einzelnen Stadtteilen und veräußert die Baugrundstücke, um den Bedarf zu decken (Näheres beim Liegenschaftsamt unter 0 21 51/99 91 46).

Grundsätzlich verlangt das Baugesetzbuch neben der Übereinstimmung mit dem Bebauungsplan zusätzlich noch die

Erschließung. Grundstücke sind erst dann bebaubar, wenn die Erschließung gesichert ist, also Grundstücksver- und -entsorgung möglich ist (Trink- und Abwasser, Strom, Gas), Verkehrs- und Erholungsflächen existieren.

Fazit:

Ein Grundstück ist grundsätzlich bebaubar, wenn es

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



SCHÖNER BAUEN
SCHÖNER WOHNEN



Planung
Kostenberechnung
Bauleitung
Städtebau
Gutachten

**ARCHITEKTURBÜRO
HEINZ-HUBERT LITT**
VOSENHÜTTE 9
47918 TÖNISVORST
TEL 02156/80461
www.architektur-litt.de

Architektur & Baustatik
...aus einer Hand!

Ingenieurbüro Koenen
Steinheide 56
47918 Tönisvorst

Tel. 02151 702213 Fax 02151 702214

entwurf planung bauleitung




**Architekturbüro
Schmidt**

dipl. ing. architekt aknw
helmut schmidt
willicher str. 12
47918 tönisvorst
tel 02151-368710
fax 02151-368711
mail archi.schmidt@t-online.de

TRAGWERKSPLANUNG



Dipl.-Ing. **GERHARD NAREWSKI**

Beratender Ing. für Bauwesen BDB
Sachverständiger für Schall- und Wärmeschutz

Heidedyk 54 · 47802 Krefeld
Telefon (0 21 51) 56 30 39 · Telefax (0 21 51) 56 18 04
E-Mail: info@narewski.de · <http://www.narewski.de>

b) zwar nicht im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplanes, aber innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils liegt, sich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist;

c) im Außenbereich liegend einem privilegierten Zweck dient oder als sonstiges Vorhaben öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist (z. B. im Geltungsbereich einer Außenbereichssatzung liegt).

Wer vor hat, ein Grundstück zu kaufen, sollte auf Folgendes achten:

Checkliste Grundstücks - /Hauskauf

Wichtig	Vorhanden	Nicht wichtig	
<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	Geschäfte
<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	Öffentliche Verkehrsmittel
<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	Ärzte
<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	Verkehrsanbindung
<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	Kurze Entfernung zum Arbeitsplatz
<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	Kindergarten, Schulen
<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	Grundstücksgrößen
<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	Zentrale Lage
<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	Freizeitangebote

2. Grundüberlegungen

2.1 Allgemeines

Grundsätzlich bedürfen die Errichtung, Änderung, Nutzungsänderung und der Abbruch baulicher Anlagen einer Baugenehmigung, sofern es sich nicht um genehmigungsfreie Vorhaben gemäß § 65 BauO NRW handelt.

Für genehmigungspflichtige Vorhaben ist bei der Bauaufsichtsbehörde ein Bauantrag einzureichen und die Baugenehmigung abzuwarten. Es ist ratsam, sich im Vorfeld genauestens über die notwendigen Voraussetzungen zu informieren.

Der Bauantrag bzw. die Bauvoranfrage sind unmittelbar bei der **zuständigen Bauaufsichtsbehörde = Bauordnungsamt der Stadt Tönisvorst** (Verwaltungsgebäude Vorst), St. Töniser Str. 8, einzureichen.

Für eine persönliche Beratung außerhalb dieser Sprechzeiten stehen die Mitarbeiter auch gerne bereit. Allerdings empfiehlt sich hier eine vorherige Terminabsprache, da sie neben der Prüfung und Bearbeitung der Antragsunterlagen vor allem die Baustellen vor Ort überwachen.



2.2 Antragsbearbeitung

Innerhalb einer Woche nach Eingang der Antragsunterlagen prüft die Bauaufsichtsbehörde, ob Ihr Antrag vollständig ist und welche anderen Behörden, Dienststellen oder Sachverständige im Verfahren zu beteiligen sind. Über das Ergebnis dieser Prüfung ergeht eine Eingangsbestätigung. Anschließend werden die Stellungnahmen der Fachbehörden und Dienststellen eingeholt.

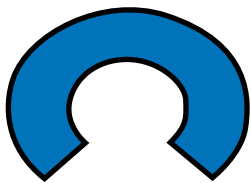
Ein unvollständiger Bauantrag muss auf Grund gesetzlicher Bestimmungen gebührenpflichtig (1/4 der Genehmigungsgebühr!) zurückgewiesen werden. Nur bei kleineren Mängeln, die in kürzester Zeit behoben werden können, ergeht eine Aufforderung, diese innerhalb einer Frist von ca. 2 – 4 Wochen zu beheben. Die Bauaufsicht der Stadt Tönisvorst möchte Ihnen hierdurch unnötigen Ärger ersparen.

Beachten Sie aber: Unvollständige und fehlerhafte, d. h. nicht prüfbare Anträge müssen zurückgewiesen werden, damit andere vollständige Bauanträge in kürzester Zeit genehmigt werden können !

2.3 Nachbar- bzw. Angrenzerbeteiligung

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

ben, wenn er die Lagepläne und Bauzeichnungen unterschreibt oder für eine erforderliche Abweichung schriftlich sein Einverständnis abgibt. Es liegt auf der Hand, dass eine frühzeitige Kontaktaufnahme mit dem/den Nachbarn und die Vorlage der Zustimmung bereits mit dem Bauantrag das Verfahren außerordentlich beschleunigen können.



VAN EYK
BauLogistik GmbH
*DER KOMPETENTE PARTNER
FÜR IHR TRAUMHAUS!*

- Kreative, individuelle Planung
- Bauzeitgarantie
- zum garantierten Festpreis
- TÜV-geprüfte, massive Bauqualität

Telefon 021 51/ 5370 80
Oberbenrader Straße 51
47804 Krefeld

So könnte Ihr Haus
aussehen...

Wir freuen uns auf Sie!

Pferdezuchtbetrieb, Kehn 68

PLANUNG + BAULEITUNG

WOLFGANG STREITER
DIPL.ING. ARCHITEKT BDA

CORNELIUSSTR. 198 · 47918 TÖNISVORST · TEL. 0 21 51/78 70 70
E MAIL. INFO@ARCHITEKT-STREITER.DE · FAX. 0 21 51/78 65 43

Häusergruppe, Corneliusstraße

2.4 Entwurfsverfasser und Sachverständige

Die Entwürfe für die Errichtung und Änderung von Gebäuden - mit Ausnahme von Garagen, Behelfsbauten und untergeordneten Gebäuden - müssen nach § 70 BauO NRW von einem bauvorlageberechtigten Entwurfsverfasser durch Unterschrift anerkannt sein. Er garantiert mit seiner Unterschrift auf den Bauvorlagen die

Richtigkeit der Angaben und das korrekte Ineinandergreifen der verschiedenen Unterlagen. Bauvorlageberechtigt sind Architekten und ggfs. Bauingenieure als Mitglied der Architektenkammer bzw. der Ingenieurkammer - Bau. Je nach Größenordnung des Bauvorhabens müssen staatlich anerkannte Sachverständige hinzugezogen werden, die den Nachweis über den ausreichenden

Schall- und Wärmeschutz, ggfs. auch den Brandschutz und die Standsicherheit erbringen müssen. Hierbei handelt es sich um solche, die auf Grund der Sachverständigenverordnung von den Baukammern bestellt (staatlich anerkannt) wurden. Die staatlich anerkannten Sachverständigen werden, wie die Architekten und Ingenieure, in aktuellen Listen bei der Architekten- bzw. Ingenieurkammer geführt.



2.5 Bauleiter

Wieder eingeführt wurde mit der neuen Landesbauordnung (§ 59 a) die Person des Bauleiters. Dieser Fachmann überwacht die Baumaßnahme und achtet auf den sicheren bautechnischen Betrieb der Baustelle, insbesondere auf das gefahrlose Ineinandergreifen der verschiedenen Arbeiten und die Einhaltung der Arbeitsschutzbestimmungen.

3. Verfahrensarten und was sonst noch nötig sein könnte

3.1 Freistellung von Wohngebäuden (§ 67 BauO NRW)

Die Errichtung und Änderung von Wohngebäuden innerhalb des Geltungsbereiches eines qualifizierten Bebauungsplanes oder Vorhaben- und Erschließungsplanes bis hin zur Hochhausgrenze (Anordnung von Aufenthaltsräumen mehr als 22 m über der Geländeoberfläche) ist von der Baugenehmigungspflicht freigestellt, wenn das Bauvorhaben in jeder Hinsicht die Festsetzungen des Bebauungsplanes einhält und die Erschließung des Vorhabens gesichert ist.

Der Bauherr kann trotzdem die Durchführung eines Baugenehmigungsverfahrens beantragen.

Die Freistellung entbindet nicht von der Verpflichtung, vor Baubeginn die Bauvorlagen in einfacher Ausfertigung bei der Stadtverwaltung einzureichen. Den Bauvorlagen sind evtl. erforderliche Genehmigungen, Erlaubnisse oder Zustimmungen nach anderen öffentlich-rechtlichen Vorschriften beizufügen (z. B. wasserrechtliche Erlaubnis für die Versickerung des Regenwassers).

Sofern innerhalb eines Monats nach Eingang keine Erklärung der Stadt über die Anordnung eines Baugenehmigungsverfahrens ergeht, kann mit der Bauausführung begonnen werden. Für freigestellte Wohngebäude liegt die Verantwortung für die ordnungsgemäße Planung und Ausführung allein bei den Bauherren, den Ent-

wurfsverfassern und den staatlichen anerkannten Sachverständigen.

Vor Baubeginn sind die an das Baugrundstück unmittelbar angrenzenden Nachbarn über das Vorhaben von dem Bauherrn zu informieren.



3.2 Vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren (§ 68 BauO NRW)

Das vereinfachte Genehmigungsverfahren ist das häufigste Baugenehmigungsverfahren, in dem die Gebäude und baulichen Anlagen behandelt werden, die keinen bzw. nur in geringem Umfang Sondervorschriften unterliegen. In diesem Verfahren überprüft die Bauaufsichtsbehörde nur eingeschränkt die Übereinstimmung des Bauvorhabens mit den öffentlich-rechtlichen Vorschriften. Hinsichtlich der bautechnischen Einzelheiten liegt die Verant-

wortung für das Vorhaben in allen Planungs- und Bauphasen bei den am Bau Beteiligten. Durch den reduzierten Prüfungsumfang wird eine zügige Bearbeitung ermöglicht.

Größere Wohngebäude mit mehreren Geschossen (rechtstechnisch heißt es: Gebäude mittlerer Höhe - hierbei muss der Fußboden eines Aufenthaltsraumes mindestens 7 m, jedoch nicht mehr als

22 m über der Geländeoberfläche liegen), werden auch hinsichtlich der Einhaltung der grundlegenden Brandschutzvorschriften geprüft; für kleinere Wohngebäude (rechtstechnisch „Gebäude geringerer Höhe“ - hierbei darf kein Aufenthaltsraum mehr als 7 m über der Geländeoberfläche liegen) muss der Entwurfsverfasser für einen ausreichenden Brandschutz allein Sorge tragen.

3.3 „Normales“ Baugenehmigungsverfahren (§ 63 BauO NRW)

Unterliegt eine Baumaßnahme weder der Freistellung noch dem vereinfachten Genehmigungsverfahren, so prüft die Bauaufsichtsbehörde die Übereinstimmung mit den öffentlich-rechtlichen Vorschriften uneingeschränkt. Im normalen Baugenehmigungsverfahren gibt es also keinen Bereich, der von der Prüfung ausgenommen bleibt. Wegen des

umfassenden Prüfauftrages dauert das normale Genehmigungsverfahren länger als das vereinfachte.

Es besteht aber die Möglichkeit, diese Dauer zu verkürzen, in dem der Entwurfsverfasser in allen Phasen des Verfahrens eng mit der Bauaufsichtsbehörde kooperiert.



3.4 Bauvoranfrage (§ 71 BauO NRW)

Rechtsverbindliche Auskunft über die planungsrechtliche Zulässigkeit eines Bauvorhabens erhält man auch durch Einreichung einer Bauvoranfrage. Die Bauaufsichtsbehörde erteilt einen schriftlichen Bauvorbescheid, der die Zulässigkeit des Bauwunsches bestätigt oder einzelne Planungsfragen beantwortet. Um sich ein konkretes Bild von dem zukünftigen Vorhaben machen zu können, benötigt die Bauaufsichtsbehörde aussagefähige Unterlagen. In einem Lageplan (siehe Ziff. 4.2) muss das Vorhaben dargestellt werden; auch gehören hierzu Bauzeichnungen oder Skizzen und eine kurze Beschreibung. Alle Unterlagen sind in mindestens 2-facher Ausfertigung einzureichen.

Der erteilte Vorbescheid ist 2 Jahre gültig und kann um jeweils ein Jahr verlängert werden. Der Vorbescheid schafft eine baurechtliche Grundlage und damit Sicherheit für die weitere Planung. Auf dem Vorbescheid kann der eigentliche Bauantrag aufbauen; die Bindung der Behörde entfällt jedoch, wenn der Bauantrag vom Vorbescheid in wesentlichen Teilen abweicht.



Lösungen nach Maß

Rüdiger Helten

Fach-Kfm. für Organisation
& Wirtschaftsinformatiker

**Ihr Partner für eine objektive Beratung und neutrale
Vermittlung bei Immobilien und Baufinanzierungen**

Westring 1a * 47918 Tönisvorst * Tel. 0 21 51 / 70 17 29 * www.w-f-b.de

Wirtschaftsberatung – Finanzbetreuung – Betriebsorganisation

Ein Unternehmen der
ERGO Versicherungsgruppe.



Ursula Maria Land-Schmid

Agentur der Hamburg-Mannheimer Versicherungs-AG

Sternstraße 131, 47918 Tönisvorst,

Ruf (021 51) 93 62 14, Fax (021 51) 93 62 15,

Funktelefon 01 71 / 7 99 39 48

HM-Home-Page: Hamburg-Mannheimer.de/Agentur/UrsulaMaria.Land-Schmid

RECHTSANWÄLTE

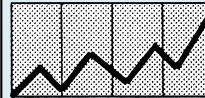
**Volker Ehrich
Monika Rudolph**

Benrader Str. 28
47918 Tönisvorst

Tel. (0 21 51) 79 19 79 + 79 19 80
Fax (021 51) 79 19 81

Heribert Krins

Steuerberater



Steuerliche & betriebswirtschaftliche Beratung
für Gewerbe, Handel, Industrie
Finanzbuchhaltung, Lohnbuchhaltung
Gründungsberatung, Nachfolgeregelung
Einkommensteuer-Erklärung für Privat

Josef-Schultes-Straße 18 · 47918 Tönisvorst

☎ 021 51 / 79 46 79 · Fax 0 21 53 / 915 57 79

Immobilien

Keuter

Gesellschaft für Restaurierung
historischer Bauten GmbH

Immobilien Keuter
Kehn 67, Gelleshof
47918 Tönisvorst

Telefon: 0 21 56 / 9 16 99- 0

Telefax: 0 21 56 / 9 16 99-74

Mitglied im



Berufs- und
Unternehmensverband in
der Immobilienwirtschaft e.V.

3.5 Baugenehmigung (Bauschein)

Liegen alle notwendigen Unterlagen und Stellungnahmen vor (siehe Ziff. 4), entscheidet die Bauaufsichtsbehörde über den Bauantrag.

Die Dauer des Genehmigungsverfahrens hängt dabei von verschiedenen Faktoren ab, u. a. von der Vollständigkeit der Unterlagen, der Rechtmäßigkeit des Vorhabens und dem Erfordernis zur Beteiligung Dritter (Behörden und Nachbarn). Die Baugenehmigung erlischt nach 3 Jah-

ren, wenn nicht innerhalb dieser Frist mit der Bauausführung begonnen oder die Ausführung ein Jahr unterbrochen wird. Auf schriftlichen Antrag kann auch rückwirkend die Geltungsdauer jeweils um ein Jahr verlängert werden. Die Baugenehmigung ist eine öffentlich-rechtliche Urkunde und ist daher vom Bauherrn sorgfältig aufzubewahren und bei Veräußerung des Grundstückes an den Rechtsnachfolger weiterzugeben.

3.6 Gebühren

Für die Bearbeitung des Bauantrages fallen nach landesrechtlichen Vorgaben Gebühren an, auch wenn ein negativer Bescheid ergeht oder ein Antrag vorzeitig zurückgezogen wird. Die Gebührenhöhe ist abhängig vom umbauten Raum und der Gebäudeart. Lassen sich hierzu keine Angaben machen, so werden die geschätzten Rohbau- bzw. Herstellungskosten, die landeseinheitlich festgesetzt werden, in Ansatz gebracht. (Für ein einfaches Einfamilienhaus mit ca. 100 m² Wohnfläche müsste man mit ca. 500 Euro kalkulieren)

3.7 Baulasten (§ 83 BauO NRW)

Durch die Eintragung einer Baulast können sich die Grundstückseigentümer zu bestimmten Dingen, die ihre Grundstücke betreffen, verpflichten. Die Verpflichtung ist freiwillig und kann von der Bauaufsichtsbehörde nicht eingefordert werden. Typische Fälle, die eine Baulast erforderlich machen sind Bauvorhaben, die auf einem Grundstück errichtet werden sollen, das nicht erschlossen ist, also nicht direkt an einer öffentlichen Straße liegt.

Hier ist der Zugang bzw. die Zufahrt über ein Privatgrundstück durch eine Baulast zu sichern. Weiterhin können z. B. Abstandsflächen, Pkw-Abstellplätze oder im Geschosswohnungsbau auch Kinderspielplätze Gegenstand einer Baulast sein, wenn sie von den Bauherren nicht auf dem eigenen Grundstück nachgewiesen

werden können. Nicht zu verwechseln mit der Baulast ist die Grunddienstbarkeit, die im Grundbuch des Amtsgerichtes eingetragen wird.

Die Eintragung einer Baulast setzt einen Lageplan mit der Darstellung der einzutragenden Baulastfläche (grüne Schraffur) voraus. Dieser Lageplan muss in der Regel von einem öffentlich bestellten Vermessungsingenieur angefertigt werden (amtlicher Lageplan, siehe hierzu Punkt 4.2) Außerdem bedarf es eines aktuellen Grundbuchauszuges oder (bei Gewerbebetrieben) eines aktuellen Auszugs aus dem Handelsregister vom Baulastgebergrundstück.



Komposterden und Substrate

Kulturboden/
Komposthumus

Blumenerde	40 l / 20 l
Pflanzerde	40 l
Graberde	40 l
Gartenerde	40 l
Rasenumus	20 l

Fragen Sie nach
Qualitäts-Komposten:
Sackware und lose Ware

W.U.R.M. GmbH – Vertrieb –
Düsseldorfer Str. 19
41749 Viersen
Tel. 0 21 62-9 89 888
www.wurm-gmbh.de

W.U.R.M.
Blumenerde
für Beet-
und Balkon-
pflanzen



KOMPOST

... für eine Politik, die
den Menschen in den
Mittelpunkt stellt.



Ortsverband: Bündnis 90/Die Grünen

Herbert Derksen

Tel. 0 21 51 / 79 07 48

Krefelder Straße 150

Ratsfraktion: Bündnis 90/Die Grünen

Edith Furthman

Tel. 0 21 51 / 70 94 42

Lerchenstraße 75

Fax 0 21 51 / 97 03 50

Helge Schwarz

Tel. 0 21 51 / 79 03 03

Verbindungsstraße 4

Fax 0 21 51 / 97 06 49

Harald Gerland

Tel. 0 21 51 / 79 71 53

Sternstraße 139

Fax 0 21 51 / 70 03 97

- Raumgestaltung
- Hochdruckreinigung
- Fassadensanierung
- Wärmedämmung

MALERMEISTER

K.H. TERHARDT

Betrieb: 47805 Krefeld · Nauenweg 38 d (Handwerkerhof)

Büro Tel. 0 21 51 / 93 30 56 · Büro Fax 93 30 57

Werkstatt Tel. 39 83 44

<http://www.terhardt.de>

GWG

Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft
für den Kreis Viersen AG

Wir bauen attraktive Mietwohnungen.

Wir verwalten über 4.500 modernisierte Wohnungen.

Wir errichten Eigenheime mit hohem Wohnkomfort.

Ihre GWG – aktiv im Kreis Viersen, in Krefeld und Meerbusch.

Neue Adresse ab 18.3.2002:

Willy-Brandt-Ring 17, 41747 Viersen

Neue Telefon-Nr. ab 18.3.2002:

0 21 62 / 57 80-0

www.gwg-kreis-viersen.de

E-Mail: info@gwg-kreis-viersen.de

3.8 Abgeschlossenheitsbescheinigung (§§ 7, 32 Wohnungseigentumsgesetz)

Nach dem Wohnungseigentumsgesetz können in bestehenden oder neu zu errichteten Gebäuden Eigentumswohnungen geschaffen werden, die dann getrennt veräußerbar werden.

Es ist ebenfalls möglich, an nicht zu Wohnzwecken dienenden Nutzungseinheiten (Büros, Läden, Gewerbeeinheiten) Sondereigentum zu bilden. Das Wohnungs- bzw. Sondereigentum wird über den Notar begründet und bedarf der Eintragung ins Wohnungsgrundbuch. Voraussetzung für die Begründung von

Wohnungseigentum ist eine Abgeschlossenheitsbescheinigung, die bei der Bauaufsichtsbehörde beantragt werden muss.

Außer dem Antrag auf Abgeschlossenheitsbescheinigung und einem unbeglaubigten Grundbuchauszug neueren Datums sind Bauzeichnungen mit den entsprechenden Kennzeichnungen der abgeschlossenen Wohnungs- oder Sondereigentumseinheiten vorzulegen.

3.9 Teilung von Grundstücken (§ 8 BauO NRW)

§ 8 BauO NRW regelt die Teilung von Grundstücken. Eine Teilungsgenehmigung ist erforderlich, wenn das zu teilende Grundstück bebaut ist.

Die Zulässigkeit einer Teilung kann u. a. abhängig sein von den neu entstehenden Grenzabständen, von der Frage der Erschließung und brandschutzrechtlichen Bestimmungen. Zur Prüfung der Zulässig-

keit ist die Vorlage einer Flurkarte mit Einzeichnung der neu entstehenden Grenzen „in roter Farbe“ zum entsprechenden Antrag erforderlich. Gegebenenfalls können weitere Angaben zur Prüfung notwendig werden, so z. B. eine Berechnung der Abstandsflächen vorhandener Gebäude, damit der korrekte Verlauf der neuen Grenze festgestellt werden kann.

4. Die Antragsunterlagen

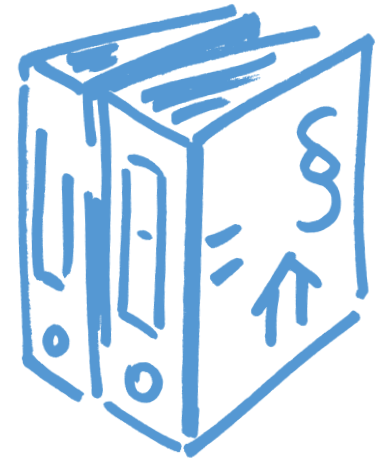
4.1 Allgemeine Anforderungen

Der Bauantrag ist schriftlich und mindestens in zweifacher Ausfertigung bei der Bauaufsichtsbehörde einzureichen. Die Anzahl der benötigten Ausfertigungen, die abhängig ist von der Anzahl der zu beteiligenden Dienststellen und Fachbehörden, kann im Zweifelsfall bei der Bauaufsichtsbehörde erfragt werden.

Durch die Einreichung mehrerer Ausfertigungen wird die Bauaufsichtsbehörde in die Lage versetzt, mehrere Stellen gleichzeitig zu beteiligen, was der Beschleunigung des Verfahrens letztendlich dient.

Entsprechende Antragsvordrucke liegen bei der Bauaufsichtsbehörde (Verwaltungsgebäude Vorst) bereit. Diese sind vollständig auszufüllen, insbesondere bzgl. Antragsteller, Entwurfsverfasser und Bauort.

Den Vordrucken können Sie entnehmen, welche Bauvorlagen bei den entsprechenden Verfahren erforderlich sind. Die Bauaufsichtsbehörde kann ergänzende Unterlagen fordern oder auf bestimmte Unterlagen verzichten.



4.2 Lageplan (§ 3 BauPrüfVO)

Der Lageplan ist auf der Grundlage einer amtlichen Flurkarte im Maßstab mindestens 1 : 500 zu erstellen. Bei kleinen Grundstücken oder verschachtelter Bebauung wird zweckmäßiger Weise der Maßstab 1 : 250 gewählt, um die Lesbarkeit zu gewährleisten. Es müssen alle in der Bauprüfverordnung geforderten Angaben zum Baugrundstück unter Verwendung der Planzeichen der Anlage zur BauPrüfVO dargestellt werden. Besonders wichtig ist

die Darstellung der rechtmäßigen Grundstücksgrenzen und die Abstandsflächen der geplanten Gebäude.

In einigen Fällen (z. B. streitige Grenzverläufe, Grenzüberbauungen) muss der Lageplan von einem öffentlich bestellten Vermessungsingenieur angefertigt sein (amtlicher Lageplan).

4.3 Flurkarte und Deutsche Grundkarte

Liegt für ein Grundstück kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan, Vorhaben- oder Erschließungsplan vor, so muss den Antragsunterlagen eine beglaubigte Liegenschaftskarte/Flurkarte, die nicht älter als 6 Monate sein darf, beigefügt werden. Für Bauvorhaben in den Außenbereichen (s. Ziff. 1.5) sollte außerdem die Kopie einer entsprechenden Deutschen Grundkarte im Maßstab 1 : 5000 hinzugefügt werden. Die Liegenschaftskarte/Flurkarte muss die Bebauung im Umkreis von

50 m um das Baugrundstück und bei Vorhaben im Außenbereich die Deutsche Grundkarte die Bebauung im Umkreis von 500 m darstellen. Auszüge aus dem Liegenschaftskataster erhalten Sie im städtischen Liegenschaftsamt.

Das komplette Kartenmaterial können Sie außerdem beim Kataster- und Vermessungsamt der Kreisverwaltung Viersen, Rathausmarkt 3, Tel.-Nr.: 02 1 62/39 11 29 erhalten.



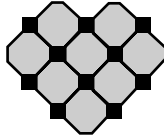
4.4 Bauzeichnungen

Unter Bauzeichnungen versteht man die Grundrisse aller Geschosse, notwendige Schnitte und alle Ansichten des Bauvorhabens. Sie müssen im Maßstab 1 : 100 vorgelegt werden und alle für eine Beurteilung wichtigen Angaben und Maße enthalten. Bei einem Umbau muss z. B. gekennzeichnet sein, welche Bauteile erhalten bleiben (schwarz) bzw. welche Bauteile neu erstellt werden sollen (weiß). Für die Darstellung schreibt die Anlage zur BauPrüVO die zu verwendenden Planzeichen vor.

4.5 Baubeschreibung

Für die Baubeschreibung müssen die landeseinheitlichen Vordrucke verwendet werden, die bei der Bauaufsichtsbehörde bereit liegen. In der Baubeschreibung sind neben einer Fülle von wichtigen Erläuterungen vor allem die zur Verwendung kommenden Baustoffe anzugeben. Weiterhin ist die Nutzung zu erläutern, soweit sich diese Angaben nicht aus den Bauzeichnungen oder dem Lageplan ergeben. Für gewerbliche Nutzungen und landwirtschaftliche Betriebe sind außerdem besondere Bau- und Betriebsbeschreibungen erforderlich.

FLIESENLEGER - MEISTERBETRIEB
KEBLER-NEUHAUSEN GmbH



BERATUNG
 AUSFÜHRUNG
 SÄMTL. FLIESEN-,
 PLATTEN- UND
 MOSAIKARBEITEN
 Laschenhütte 27 · 47918 Tönisvorst

Tel. 02151 - 7942 17
 Fax 02151 - 70 15 78
 Manfred Kebler
 Mobil 01 72 - 2 17 47 20
 Daniel Neuhausen
 Mobil 01 72 - 2 04 61 94

**Traumbäder
 aus einer Hand**



Schönere Bäder · Wohlige Wärme

Alban & Schmitz

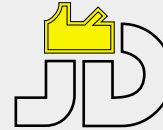
Heizungsbau · Gasfeuerung · Ölfeuerung
 Sanitäre Installationen · Planung · Kundendienst
 Solaranlagen · Regenwassernutzung
 Reparatur · Badewannenaustausch

A & S Haustechnik GmbH Telefon 021 51 / 99 39 - 0
 47918 Tönisvorst · Ostring 1 Telefax 021 51 / 99 39 - 29

Jörg Dattler

Tischlermeister

www.tischlerei-dattler.de



**Werkstätte
 für Möbel
 und Innenausbau**

**Stock 6 · 47918 Tönisvorst
 Tel. 021 51 - 39 01 67
 Fax 021 51 - 31 73 59**



seit
 1903

Führendes Leiter- und
 Stahlrohrgerüstbaugeschäft

Fassaden-, Kirchen-,
 Saal- und Turm-Rüstungen

47807 Krefeld
 Hanninxweg 54

Telefon 021 51 / 30 16 33
 Telefax 021 51 / 30 22 29

ELEKTRO & TECHNIK
Ali Y. Karatay (Elektromeister)



- Planung
- Elektroinstallation
- Kundendienst
- Rep. elektr. Geräte
- Rep. elektr. Maschinen
- E-Check
- Beleuchtungstechnik
- Antennen- & Sat-Anlagen
- Sprechanlagen
- EDV Datennetzwerke
- Zugangskontrollen
- SPS-Programmierung
- Schaltschrankbau
- Telefon-Anlagen (ISDN)
- Alarmanlagen
- Brandmeldeanlagen
- Torantriebe
- Montagedienste

**Laschenhütte 27 · 47918 Tönisvorst
 Telefon: 0 21 51 / 80 08 89 • Fax: 80 08 69
 Handy: 01 72 / 2 63 69 62**

5. Denkmalrechtliche, gestalterische und ökologische Anforderungen

5.1 Denkmalschutz/Denkmalpflege

Ist ein Bauwerk denkmalrechtlich unter Schutz gestellt, hat der Eigentümer und Nutzer besondere Pflichten. Das Denkmal muss so genutzt werden, dass die Substanzerhaltung gewährleistet ist. Alle Veränderungen sind im Vorfeld der Stadt Tönisvorst - Untere Denkmalbehörde - schriftlich mitzuteilen, damit sie fachlich überprüft und genehmigt werden können. Denn vielfach ist es nicht böse Absicht, sondern mangelnde Fachkenntnis, die bei Änderungen oder Ausbesserungen mehr Schaden anrichten als Nutzen bringen. Dabei beschränkt sich der Denkmalschutz nicht nur auf die Außenwände; alle Bauteile des Gebäudes (bei entsprechender Aussagekraft in Bezug auf das Denkmal können auch Nebengebäude, Mauern, Einfrie-

digungen oder sogar eine Obstwiese dazu gehören) sind von dieser Anzeige- und Genehmigungspflicht betroffen.

Dafür gibt es aber auch die Möglichkeit, Zuwendungen für die Maßnahmen zu erhalten. Vor allem aber sind Kosten, die für die sinnvolle Nutzung und den Erhalt von Denkmälern aufgewendet werden, im Rahmen der Einkommenssteuer erhöht absetzbar.

Die denkmalrechtliche Erlaubnis wird durch die Untere Denkmalbehörde erteilt. Sofern die Veränderungen dem Baugenehmigungsverfahren unterliegen, schließt die Baugenehmigung die denkmalrechtliche Erlaubnis ein. Nach Bauordnungsrecht



freigestellte Baumaßnahmen bedürfen einer besonderen denkmalrechtlichen Erlaubnis durch die Untere Denkmalbehörde, bevor mit den Bauarbeiten begonnen wird. Eine denkmalrechtliche Genehmigung ersetzt somit nicht die Baugenehmigung.

5.2 Gestaltungssatzungen

Neben den Vorgaben durch einen Bebauungsplan können die Gemeinden nach § 86 Bauordnung NRW Gestaltungssatzungen erlassen, die beispielsweise das Aussehen von Zäunen, Verkleidung der Häuser oder Dachziegel regeln. In diese kann man im Bauordnungs- oder Planungsamt einsehen. Ansonsten werden sie einem auch bei der Baugenehmigung beigelegt.

5.4 Wärmedämmung und Speicherung

Zur konsequenten Umsetzung der Baubiologie gehört der Umweltschutz. Zu den wirksamsten Maßnahmen zählen hier eine verstärkte Wärmedämmung und eine energiesparende Heizungsanlage im Haus. Der Einbau dichter Isolierglasfenster, eine optimale Wärmedämmung der Außenhülle und der Einsatz alternativer Techniken helfen, den Energieeinsatz und die Schadstoffbelastungen zu reduzieren.

5.3 Landschaftspflege und Baumschutz

Nicht nur im Außenbereich, sondern auch im Innenbereich und im Geltungsbereich der Bebauungspläne gewinnen landschaftsökologische Gesichtspunkte immer mehr an Bedeutung. Die Bebauungspläne und auch die Vorhaben- und Erschließungspläne enthalten für die Baugrundstücke Pflanz- und Begrünungsgebote oder setzen sonstige

Flächen für Ausgleichsmaßnahmen fest. Nach § 8a Bundesnaturschutzgesetz prüft die Bauaufsichtsbehörde, ob der Bauantrag diesem Vorhaben Rechnung trägt. Sind geschützte Bäume von einem Bauvorhaben betroffen, wird eine Erlaubnis neben der Baugenehmigung erforderlich, die beim städtischen Umweltamt zu beantragen ist.



5.5 Energiesparen

Wer jetzt eine Heizung z. B. auf einen gasbetriebenen Brennwertkessel umstellt, schont auf längere Sicht seine Geldbörse und die Umwelt. Wer dazu noch Sonnenkollektoren montieren lässt, die das Warmwasser in der wärmeren Jahreszeit ausschließlich mit Hilfe der Sonnenwärme bereitstellen, beweist, dass er den Umweltschutz ernst nimmt und dafür vorübergehend Mehrkosten in Kauf nimmt.

Derzeit werden in einem Einfamilienhaus 80 % des gesamten Energiebedarfs für die Heizung benötigt. Sparmaßnahmen in diesem Bereich sind daher besonders effektiv – für Umwelt und Geldbeutel – zumal ab Februar 2002 die neue Energieeinsparverordnung in Kraft tritt (EnEV), die durch verschärfte Bestimmungen den Energiebedarf bei Neubauten um weitere 30 % gegenüber der alten Wärmeschutzverordnung senken soll. Damit soll auch der Austausch alter Heizkessel beschleunigt werden.

Hauptursache der schlechten Energieausbeute und damit einer erhöhten Umweltbelastung ist der geringe Wirkungsgrad veralteter Heizkessel. Erhebliche Wärmemengen verlassen das Haus ungenutzt über den Schornstein.

Diese Abgasverluste können durch moderne Heizkessel beträchtlich verringert werden. Damit mindern sich auch Schadstoffe wie Schwefeldioxyd. Die Kohlendioxydproduktion ist Hauptverursacher des Treibhauseffekts! Nicht zuletzt spart eine umweltfreundliche Feuerungsanlage unmittelbar auch Öl oder Gas und damit Geld.

Jeder Anlagenbesitzer kann sich anhand der Bescheinigung des Bezirksschornsteinfegermeisters selbst ein Bild über den Zustand seiner Anlage machen. Im Messprotokoll muss beispielsweise immer die Rußzahl angegeben sein. Ist sie größer als Null, zeigt dies einen Niederschlag unverbrannter Kohlenstoffe an. Die Verbrennung ist also nicht vollständig, evtl. entsteht sogar giftiges Kohlenmonoxyd. Außerdem behindert Ruß den Wärmeübergang vom heißen Rauchgas ins Heizwasser.

In der Vergangenheit hat man die Heizung aus Sicherheitsgründen gerne eine Nummer zu groß gewählt, damit es auch im kältesten Winter noch ausreichend warm würde. Dieses „Darf es ein bisschen mehr sein“? ist für den Heizungsbauer heute keine Frage mehr. Es muss die richtige Heizung sein, berechnet nach dem

tatsächlichen Wärmebedarf der Wohnung.

Nach Ansicht der Arbeitsgemeinschaft der Verbraucherverbände (AGV) gilt unter den modernen Heizkesseln der Brennwertkessel als „besonders energiesparende und umweltschonende Wärmeerzeugung“.

Wer mehr darüber wissen möchte, kann sich bei Verbraucherverbänden, Energieberatern kommunaler Versorgungsunternehmen oder beim Installateur Informationen über die derzeit günstigste Heizungs- und Warmwassertechnik einholen. Die Berater können Vergleichsrechnungen anstellen, wie rentabel eine Entscheidung bei höheren Anschaffungskosten von Brennwertgeräten, aber wesentlich niedrigeren Kosten Ihres Energieverbrauches sein können.

Seit 1993 wurden die Grenzwerte für Abgasverluste deutlich verschärft. Einige Altanlagen sind daher nicht mehr erlaubt.

6. Strom, Gas, Wasser- und Kanal

6.1 Anschluss an die Kanalisation

Wer in einem Gebiet wohnt, in dem eine Sammelkanalisation existiert, muss sich an diese anschließen. Dafür stellt man einen Antrag beim Tiefbauamt, St. Töniser Str. 8, 47918 Tönisvorst, Tel.-Nr. 02156 - 999-417, was in der Regel vom Architekten übernommen wird. Zur technischen Ausführung können im Tiefbauamt alle notwendigen Informationen - auf den Einzelfall zugeschnitten - eingeholt werden.

6.2 Der „rollende“ Kanal

Es gibt Bereiche, wo ein Anschluss an das Kanalnetz nicht möglich ist, weil es schlichtweg nicht existiert. Als Alternative zum „klassischen Kanalsystem“, dem leitungsgebundenen Kanal (Kanäle im Freispiegelgefälle beziehungsweise Druckrohrleitungssysteme), gibt es hier entweder so genannte abflusslose Gruben oder Kleinkläranlagen, die durch den „rollenden Kanal“ entsorgt werden. Die Stadt hat die Abwasserbeseitigungspflicht, die durch den Städtischen Abwasserbetrieb ausgeführt wird, der sich für die Entsorgung eines Privatunternehmers (z. Zt. die Firma Schönmackers in Kempen, Tel.-Nr. 0 21 52/20 72 08) bedient.

Als Betreiber von Gruben und Kleinkläranlagen ist man selber dafür verantwortlich (gesetzlich verpflichtet), dass die Gruben und Kleinkläranlagen regelmäßig durch

das oben genannte Unternehmen entsorgt werden. Zudem muss dafür Sorge getragen werden, dass die Anlagen gewartet und funktionstüchtig sind. Wenn die Firma für die Entsorgung kommt, muss man aber nicht das nötige Kleingeld in der Tasche bereit halten und in Vorleistung treten. Die Abrechnung erfolgt ausschließlich durch den Städtischen Abwasserbetrieb mittels jährlicher Gebührenbescheide. Hingegen sind die Kosten der Wartung und Reinigung der Anlagen unmittelbar selbst zu tragen.

Alle Fragen zu diesem Themenbereich, auch hinsichtlich der Möglichkeit, beim Bau von vollbiologischen Kleinkläranlagen gegebenenfalls Landeszuschüsse zu erhalten, beantwortet das Tiefbauamt, erreichbar unter der Tel.-Nr. 0 21 56/99 94 21.

6.3 Strom, Wasser- und Gasanschluss

Die Versorgung mit Strom, Wasser und Gas übernehmen die Stadtwerke Tönisvorst. Für die Wasserversorgung in Vorst sind allerdings die Wasserwerke Kreis Viersen GmbH zuständig.

Wie bei dem Anschluss an die Kanalisation muss auch die Versorgungsstrecke zwischen Straßen und Hausanschluss durch ein Fachunternehmen angelegt und abgeschlossen werden.

Das heißt:

Die Überbrückung von der jeweiligen Hauptleitung bis zu den Hauptabsperrvorrichtungen im Haus - oder je nachdem zentraler Wasserzähler im Hausanschlussraum - muss von einem Fachunternehmen durchgeführt werden.

Um möglichst viele offene Fragen im Vorfeld klären zu können, haben die Stadtwerke für Bauherren und Architekten einen eigenen Leitfaden herausgegeben, den man im Kundenzentrum an der Mühlenstraße 49 im Ortsteil St. Tönis erhalten kann. Darüber hinaus besteht natürlich die Möglichkeit der persönlichen Beratung im Kundenzentrum (0 21 51/70 95-0).

Aufschluss gibt auch die Homepage unter www.stadtwerke-toenisvorst.de. Die Wasserwerke des Kreises Viersen GmbH erreicht man unter Tel.-Nr. 0 21 54/9 16-0.



Wir sind das Versorgungsunternehmen für Tönisvorst.

Mit unserer langjährigen Erfahrung bieten wir Ihnen die sichere Versorgung mit

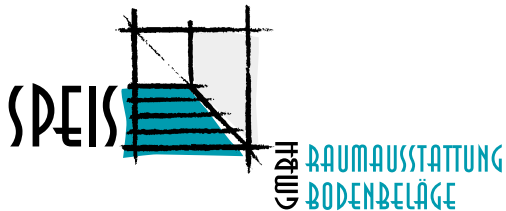
**Strom • Erdgas
Trinkwasser • Wärme**

Unser Service für Sie:

**Kompetente Beratung
maßgeschneiderte Lösungen**
rund um Ihre Energieversorgung.

Gerne beraten wir Sie persönlich
in unserem Kundenzentrum,
Mühlenstraße 49, Ortsteil St. Tönis
oder telefonisch unter 01 80/2 07 09 50

Die Adresse für schnelle Infos
und Online-Anmeldungen:
www.stadtwerke-toenisvorst.de



Theo Speis GmbH
Kapellenstr. 13, 47 918 Tönisvorst

fon (0 21 56) 97 24 84
fax (0 21 56) 97 24 85
handy (01 72) 210 38 82

RAUM-AUSSTATTUNG

Dekorationen · Wandbespannungen
Sicht- und Insektenschutzsysteme
Anfertigung und Aufarbeiten
von Polstermöbeln

BODENBELÄGE

Teppichböden · PVC · Gummibeläge
Laminat- und Fertigparkett
Schmutzfangzonen
für Objekt und Privat

Fliesen Natursteine Schmidt

Meisterbetrieb

Wir haben uns auf die Gestaltung und Verarbeitung von Naturstein, Fliesen und Glasmosaik spezialisiert.

Zu unseren Arbeitsbereichen zählen:

Fliesen und Natursteinarbeiten

- in Bädern, Küchen, Wohnräumen,
- auf Terrassen und Balkone.

Planung und Fertigung von

- Eingangspodesten,
- freitragenden Natursteintreppen,
- Fassadenbekleidungen,
- Natursteintischen und Fensterbänken.

Fliesen Natursteine Schmidt

Süchtelner Str. 66 · 47918 Tönisvorst
Tel.: 0 21 56-8 07 28 · Fax: 0 21 56-4 90 99 06



Fachbetrieb des
Fliesengewerbes



Partner des Dachdeckers

IHR PROFI-PARTNER FÜR DACH UND FASSADE

Öffnungszeiten:

Mo.-Do. 7.30 Uhr, Fr. 7.30-16.30 Uhr, Sa. 8-12 Uhr
Vermeulen GmbH · Tackweg 15 · St. Tönis · Tel. 0 21 51/99 59-0

TISCHLEREI HEIDENFELS

Gregor Heidenfels – Holz- und Kunststoffenster

Kokenstr. 32

47918 Tönisvorst

Tel. 0 21 56 / 72 72

Fax 0 21 56 / 8 06 61

e-mail: tischlerei.heidenfels@t-online.de

– Massivholztreppe

– Innenausbau – Türen

– Möbel – Ladeneinrichtungen

MALERBETRIEB

H. Willinck & F. Roulands GmbH



- Malerarbeiten aller Art
- Moderne Raumgestaltung
- Fassadenbeschichtung
- Textile Wand- und Bodenbeläge

Benrader Straße 173 · 47918 Tönisvorst
Tel. 0 21 56 - 91 08 30 · Fax 0 21 56 - 91 08 31

<http://www.Roulands.de>

7. Ausführungsbeginn und Bauüberwachung

7.1 Genehmigungsbedürftige Bauvorhaben (§ 63, § 68 BauO NRW)

Verschiedene Abschnitte der Bauphase werden von der Bauaufsichtsbehörde überprüft. In der Regel Baubeginn, Rohbau und die Fertigstellung. Die dafür benötigten Vordrucke mit den entsprechenden Fristen, um die Aufsichtsbehörde rechtzeitig zu kontaktieren, liegen der Baugenehmigung bei.

Mitteilung des Ausführungsbeginns: Der Baubeginn muss der Bauaufsichtsbehörde mindestens eine Woche vor Ausführungsbeginn der Bauarbeiten angezeigt werden. Die Grundrissfläche und die Höhenlage der genehmigten baulichen Anlage sind abzustecken, und die Einhaltung ist der Bauaufsichtsbehörde nachzuweisen; ggfs. ist die Vorlage eines amtlichen Nachweises erforderlich. Baugenehmigung und Bauvorlagen müssen an der Baustelle vorliegen. Auch sind im Falle des vereinfachten Genehmigungsverfahrens (§ 68 BauO NRW) die nachfolgend aufgeführten Nachweise vorzulegen:

- Schall- und Wärmeschutz
- Standsicherheitsnachweis
- Nachweis des baulichen Brandschutzes.

Umfang der Nachweise und ob eine Prüfpflicht durch einen Sachverständigen erforderlich ist, können Sie im Einzelnen der Ihnen erteilten Baugenehmigung entnehmen.

Kennzeichnung der Baustelle: Der Bauherr ist dazu verpflichtet, ein Baustellenschild auf dem Grundstück aufzustellen, das von der öffentlichen Verkehrsfläche aus gut sichtbar ist und die Bezeichnung des Bauvorhabens sowie Name und Anschrift des Entwurfsverfassers, des Bauleiters und des Rohbauunternehmers enthält. Man kann hierzu den Vordruck der Bauaufsichtsbehörde verwenden („Roter Punkt“).
Anzeige der Fertigstellung des Rohbaues bzw. abschließende Fertigstellung: Die der Baugenehmigung jeweils beigefügten vorbereiteten Formulare sind der Bauauf-



sichtsbehörde eine Woche vorher zuzusenden, um so eine zeitlich reibungslose Bauzustandsbesichtigung zu ermöglichen.

Gebäudeeinmessungspflicht und Hausnummerierung: Nach dem Vermessungs- und Katastergesetz ist der Grundstückseigentümer verpflichtet, auf seine Kosten das Gebäude oder die Grundrissveränderungen einmessen zu lassen. Außerdem ist er dazu verpflichtet, sein Grundstück mit der von der Stadt vergebenen Hausnummer zu versehen.

7.2 Genehmigungsfreigestellte Wohngebäude

Vor Baubeginn müssen die Nachweise über Standsicherheit, Schallschutz, Wärmeschutz und Brandschutz vorliegen, die je nach Größe des Bauvorhabens von einem staatlich anerkannten Sachverständigen aufgestellt oder geprüft sein müssen. Diese brauchen der Bauaufsichtsbehörde nicht vorgelegt zu werden, der Bauherr muss sie jedoch wie die übrigen Bauvorlagen (§ 67 Abs. 6 BauO NRW) aufbewahren.

Daneben besteht, wie bei allen genehmigungsbedürftigen Vorhaben die Pflicht zur ordnungsgemäßen Einrichtung der

Baustelle inklusive Baustellenschild („Grüner Punkt“), vor allem aber auch zur Sicherung zu erhaltender Bäume und sonstiger Bepflanzung. Der Baubeginn ist der Bauaufsichtsbehörde mindestens eine Woche vorher anzuzeigen. Die Grundrissfläche und Höhenlage des Vorhabens muss abgesteckt sein; die Bauvorlagen müssen an der Baustelle von Baubeginn an vorliegen.

Ausschließlich Bauherr und Bauleiter sind bei diesen Verfahren dafür verantwortlich, dass das Bauvorhaben entsprechend den vorgelegten Antragsunterlagen errichtet wird und damit dem geltenden Recht entspricht.

Auch die Fertigstellung ist der Bauaufsichtsbehörde zu gegebener Zeit anzuzeigen.



8. Verstöße gegen das öffentliche Baurecht

Wer gegen die in § 84 BauO NRW aufgeführten Bauvorschriften verstößt, begeht eine Ordnungswidrigkeit, die mit einer Geldbuße bis zu 250.000,- Euro geahndet werden kann.

Daneben enthalten auch andere Vorschriften (z. B. Denkmalschutzgesetz, Landeswassergesetz, Landschaftsgesetz) Buß-

geldvorschriften. Die Höhe des Bußgeldes hängt von der Schwere des Verstoßes ab. Verstöße gegen das öffentliche Baurecht, die mit einer Gefährdung von Leib und Leben eines Anderen verbunden sind, werden nicht als Ordnungswidrigkeit, sondern als Straftat gem. § 323 Strafgesetzbuch verfolgt. Eine Ordnungswidrigkeit liegt u.a. vor, wenn ohne Baugenehmigung

oder davon abweichend gebaut wird. Unzulässig errichtete bauliche Anlagen, Gebäude oder Gebäudeteile sind ggfs. wieder zu beseitigen.

Dies gilt insbesondere, wenn dem Nachbarschutz dienende Bestimmungen verletzt wurden.

TEIPEL · STIRKEN · TEIPEL RECHTSANWÄLTE

Krefeld

Dr. Gottfried Teipel

– Fachanwalt für Steuerrecht –

Ulrich Stirken

– Fachanwalt für Arbeitsrecht –
– Fachanwalt für Familienrecht –

Matthias Teipel

– Rechtsanwalt –

Burkhard Marcinkowski

– Fachanwalt für Arbeitsrecht –

Postfach 10 22 52, 47722 Krefeld
Königstraße 137, 47798 Krefeld
Telefon: 0 21 51 / 6 07 87-0
Telefax: 0 21 51 / 6 07 87-50
E-Mail: tst@teipel-stirken.de
[www: teipel-stirken.de](http://www.teipel-stirken.de)

Weitere

Tätigkeitsschwerpunkte u. a.

- Bau- und Immobilienrecht
- Mietrecht und WEG-Sachen
- Versicherungsrecht
- Inkasso • Erbrecht
- Handels- und Gesellschaftsrecht

In ständiger Zusammenarbeit mit

Matthias Hollenbenders & Partnern

Steuerberater

Telefon: 0 21 56 / 97 86-0 Tönisvorst

Telefon: 0 21 61 / 6 45 22-3 Korschenbroich

e-mail: hollenbenders@compuserve.de

**Bedachungen
Zimmerei
Bauklempnerei
Fassadentechnik
Solartechnik**

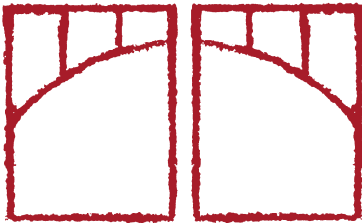


Klaus van Geffen Tel.: 021 52/2863
Dachdeckermeister Fax: 021 52/51 76 30
Hahnenweide 20 www.vangeffen.de
47918 Tönisvorst e-mail: info@vangeffen.de

tischlenrw | Tischlerei · Zimmerei
HEINZ NEPSEN

Krefelder Straße 79 Meisterbetrieb
47918 Tönisvorst bekanntes Familienunternehmen
Telefon 021 51 / 79 08 38 seit 1948
Telefax 021 51 / 70 11 64
E-Mail schreinerei-zimmerei-nepsen@t-online.de

RAUM DEKO



**Holger Dierkes
Raumausstattermeister**

Westwall 191 · 47798 Krefeld
Tel: 80 33 30 + 01 72 / 2 04 62 26
Fax 66 80 20

Dekorationen Polsterei
Gardinenpflege Wandbespannung
Sonnenschutz Teppichböden

Bergerfurth Erd- und Baggerarbeiten



Erdarbeiten von klein bis groß

**Transporte 2- Achser
3- Achser
4- Achser
Sattel**

Baustoffservice • Baustoffhandel



Vermittlung folgender Arbeiten,
rund um den Bau:

- Abbruch und Entsorgung
- Plasterarbeiten vom Gartenweg bis zum Parkplatz, im privaten wie im öffentlichen Bereich
- Kanal, Sickerschächte, Rohr- und Kabelgräben
- Baumfällungen und Rodungen
- Wurzelschräberräder bis 2,4 m Durchmesser



Dirk Bergerfurth

**Düsseldorfer Str. 3
47918 Tönisvorst**

**Tel. 021 51 / 79 03 77
Fax 021 51 / 79 55 09**



9. Preiswert bauen

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 Haus verwirklichen. Die ersten vorsichtigen Kostenschätzungen bringen dann aber meist schon eine Ernüchterung. Soll der Bau kostengünstig bleiben, muss man von so mancher lieb gewonnenen Idee Abschied nehmen.

Die Kunst des Bauens besteht letztlich darin, mit einem möglichst geringen Aufwand ein Optimum an Bau- und Wohnqualität zu erreichen. Die beste Erfolgsgarantie ist eine umsichtige Planung. Nur der Fachmann, am besten ein Architekt, kann sich einen sicheren Überblick über die zu erwartenden Ausgaben verschaffen und feststellen, wo noch Einsparungen möglich sind. Klare Absprachen vor Baubeginn vermeiden zudem Änderungswünsche während der Bauphase und damit unnötige Zusatzkosten.

Ein paar Tipps:

- **Grundrisse dem tatsächlichen Bedarf anpassen**

Zu großzügig bemessene Räume verschlingen Gelder und später Heizkosten.

Ein Wohnzimmer beispielsweise, das vielleicht nur am Wochenende richtig genutzt wird, muss nicht unbedingt 60 Quadratmeter groß sein.

- **Grundstücksfläche optimal ausnutzen**

Vielleicht hat auf dem Grundstück ein zweites Haus Platz? Beim gemeinsamen Bauen lassen sich von der Planung und Erschließung bis zur Bauausführung erhebliche Kosten sparen. Ebenso bei größeren Mengenabnahmen von Baustoffen.

Verdichtete Bauweisen sind zudem energetisch günstiger als freistehende Einfamilienhäuser.

- **Sich hinsichtlich finanzieller Hilfen des Staates beraten lassen**

Auf Grund der Vielzahl unterschiedlicher Förderprogramme, die überdies sehr häufig im Hinblick auf Einkommensgrenzen und Förderhöhe geändert werden, sollte man sich, bevor man eine Maßnahme in Angriff nimmt, mit der staatlichen Wohnungsbauförderung in Verbindung setzen: Die richtigen Ansprechpartner für die Eigenheimförderung sind Frau Buchholz (Tel.-Nr. 02161/391 198) und Herr Keufen (Tel.-Nr. 02162/391 199) vom Kreis Viersen. Förderung Mietwohnungs-

bau: Frau Seitz (Tel.-Nr. 02162/391 203). Um eine Vorstellung davon zu bekommen, was gefördert werden kann:

- Zuschüsse, beziehungsweise verbilligte Kredite gibt es für Niedrigenergie- oder Passivhäuser sowie für die Nutzung regenerativer Energien (Solarkollektoren und Photovoltaik-Anlagen)
- Öffentliche Mittel für den Neubau von Häusern für Familien mit Kindern oder Schwerbehinderten, deren Einkommen innerhalb der Grenzen des sozialen Wohnungsbaus liegen. Wer schwerbehindert ist oder Kinder hat, erhält vom Staat Hilfen beim Hausbau. Die Einkommensgrenzen liegen:

Einpersonenhaushalt

12.000,- Euro

Zweipersonenhaushalt

18.000,- Euro

für jede weitere Person

4.100,- Euro

für Kinder weitere

500,- Euro

(die noch zur Schule gehen oder in der Ausbildung sind)

Das Land NRW kann aber dieses Bundesgesetz nach eigenem Ermessen auch regional anpassen.

Nicht zuletzt aus diesem Grunde empfiehlt es sich, ein Gespräch mit der Wohnungsbauförderung vom Kreis Viersen zu führen.

Achtung:

Wichtig ist es, den jeweiligen Förderantrag vor Beginn der Fördermaßnahme zu stellen, denn wenn die Arbeiten bereits begonnen oder gar beendet wurden, werden grundsätzlich keine Mittel mehr bewilligt.

Was viele Hauseigentümer nicht wissen: Sie können wie Mieter Wohngeld erhalten, wenn sie innerhalb der Einkommensgrenzen des Wohngeldgesetzes liegen. Dieser so genannte „Lastenzuschuss“ wird aus dem Verhältnis Einkommen, Zahl der Bewohner und Auf-



wendungen für die Bewirtschaftungen des Hauses (Kapitaldienst, also Zins, Tilgung und Baualter) ermittelt. Genaueres können Sie bei der Wohngeldstelle unter Tel.-Nr. 0 21 51 / 99 91 11 erfahren.

Wichtig hierbei:

Den Antrag so schnell wie möglich stellen, da Wohngeld, wenn die Voraussetzung

hierfür gegeben ist, vom Ersten des Monats an gezahlt wird, in dem der Antrag eingegangen ist.

Und nun:

Viel Erfolg und vor allen Dingen auch Freude beim Bauen wünscht Ihnen die Stadt Tönisvorst !

Glossar

Zuallererst: Selbstverständlich gibt es auch die Bauherrin, die Entwurfsverfasserin oder die Antragstellerin. Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass wir - entgegen dem gesetzlichen Sprachgebrauch - aus Gründen der Lesbarkeit nur eine Form gewählt haben.

Erläuterungen einiger Fachbegriffe:

• Grundflächenzahl (GRZ):

Sie gibt an, wieviel Fläche eines Grundstückes maximal überbaut werden darf. Eine GRZ von 0,35 (siehe Bebauungsplan Tö - 33 Seite 6) zeigt an, dass die Obergrenze der Überbauung eines Grundstückes - hier bei 35 % der Fläche - liegen kann.

• Geschossflächenzahl (GFZ):

Diese Zahl, die sich regelmäßig in einem Kreis, gibt die Obergrenze für die Gesamtfläche aller Vollgeschosse an. Bei einer Grundstücksgröße von 500 qm und einer GFZ von 0,5 darf die Summe aller Wohn- und Nutzflächen einschließlich der Flächen für Mauern, Treppen, Flure etc. nicht größer sein als 250 qm.

• Baulinie (— · · — · · —):

Hier muss das Gebäude auf dieser Linie errichtet werden. Diese Festsetzungsart wird häufig in innerstädtischen Lagen gewählt zwecks Einhaltung einer durchlaufenden Gebäudefront.

• Baugrenze (— — · — — ·):

Das Gebäude muss innerhalb dieser Linien errichtet werden; kann somit sowohl auf als auch von dieser abgerückt ausgeführt werden.

• Abstandflächen:

Zur Sicherung ausreichender Grenzabstände aber auch Gebäudeabstände untereinander bedient sich das Bauordnungsrecht (§ 6 BauO NRW) der Forderung, dass vor Außenwänden von Gebäuden Flächen freizuhalten sind. Diese Flächen bemessen sich nach der Beeinträchtigung, die von der jeweiligen Außenwand ausgehen kann. Ausschlaggebende Kriterien sind hierbei die Höhe und die Breite der Außenwand.

Ausnahme: Pkw-Garagen und Carports lösen keine Abstandflächen aus, wenn sie eine maximal zulässige Länge von 9 m sowie eine Höhe von 3 m über Geländeoberfläche einhalten. Auf Grund dessen dürfen sie in der Regel unmittelbar auf der Grenze ausgeführt werden.

Glossar



Planungsbüro für den Wohnungsbau

J

JASPERS GMBH

Mitglied der Ingenieurkammer NRW



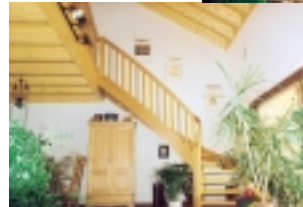
Neubau

Umbau

Sanierung



Kliedbruchstraße 67 · 47803 Krefeld
Tel. 0 21 51-56 90 00 · Fax 5 69 00 13
www.Jaspers-Planungsbuero.de
eMail: jp@jaspers-planungsbuero.de



**Planung
Bauleitung**

auch Betreuung
bei Eigenbau

Abkürzungsverzeichnis

- **BauO NRW** = Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen
- **BauGB** = Baugesetzbuch
- **BauNVO** = Baunutzungsverordnung
- **BauPrüfVO** = Verordnung über bautechnische Prüfungen
- **DSchG** = Denkmalschutzgesetz
- **EnEV** = Energieeinsparverordnung
- **GarVO** = Garagenverordnung
- **FNP** = Flächennutzungsplan
- **B-Plan** = Bebauungsplan
- **VEP** = Vorhaben- und Erschließungsplan

IMPRESSUM

Herausgegeben in Zusammenarbeit mit der Trägerschaft.

Änderungswünsche, Anregungen und Ergänzungen für die nächste Auflage dieser Broschüre nimmt die Verwaltung oder das zuständige Amt entgegen. Titel, Umschlaggestaltung sowie Art und Anordnung des Inhalts sind zugunsten des jeweiligen Inhabers dieser Rechte urheberrechtlich geschützt.

Nachdruck und Übersetzungen sind – auch auszugsweise – nicht gestattet.

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

47918062/1. Auflage / 2002

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

IN UNSEREM VERLAG ERSCHEINEN PRODUKTE ZU DEN THEMEN:

- Bürgerinformation
- 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 84-1 03
info@weka-info.de
www.weka-info.de



**BEI UNS SIND SIE IMMER
AUF DER "GRÜNEN WELLE"!**

FLIESENFACHHANDEL

HEUSSEN

Siemesdyk 50 (Untergath)
47807 Krefeld

Tel. (0 21 51) 93 36 66/67 · Fax 93 36 68
www.heussen-fliesen.de

Karl-Wilhelm Drefels

Maler- und Lackierermeister

Maler- und Lackiererarbeiten
Verglasung und Fußbodenbeläge

47918 Tönisvorst · Corneliusstraße 80
Telefon 0 21 51 / 79 43 46

Seit 1908
Kleefisch

Metallbau-Schlosserei

Zäune • Gitter • Tore • Treppen • Geländer • Stahl • Edelstahl



47918 Tönisvorst
Niedertorstasse 27

☎ 0 21 51 / 79 02 32 • Fax 70 06 07



Heinrich Kämmer



- Überdachungen
- Tore aller Art
- Gitter/Geländer
- Torantriebe
- Reparaturen
- Zäune

Forstwaldstraße 231 · 47804 Krefeld

Telefon 0 21 51 / 31 28 96 · Fax 0 21 51 / 70 16 15

E-Mail: kaemmer.schlosserei@t-online.de



RALF KOSLOW

PLANUNGS- UND INGENIEURBÜRO

Ralf Koslow

Bauunternehmen

Planung und Ausführung
aus einer Hand bei

Neubau

Umbau

Erweiterung

Sachverständiger für das
Bau- und Grundstückswesen

Anrather Straße 90 · 47918 Tönisvorst · Tel.: 0 21 56 / 91 20 66 · Fax: 0 21 56 / 91 20 67 · E-Mail: info@koslow-planungsbuero.de

VERMESSUNGSBÜRO HANNEN

öffentlich bestellter
Vermessungsingenieur

Kempener Allee 8
47803 Krefeld

Tel.: 021 51-75 69 00

Fax: 021 51-76 06 33

E-Mail: vbhannen@t-online.de



VERMESSUNGSBÜRO H.-J. Rox und B. Mertens

Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure



Heinrich-Horten-Straße 1 · 47906 Kempen

Telefon 021 52/14 48-0 · Fax 021 52/14 48-59

E-Mail: rox.mertens@oebvi.de

Homepage: <http://www.roxmertens.de>

INGENIEURBÜRO HUFEN GBR

ENTWURF TECH. GEBÄUDEAUSRÜSTUNGEN/TIEFBAU
SOLARANLAGEN

Oberbruchstraße 113

47807 Krefeld

e-mail: IB-Hufen-GBR@t-online.de

Fon 02151/930300

Fax 02151/9303030

PLANUNGSBÜRO Elvira Hinkel

Repräsentantin der FIRMA REICO

CADDER®

Das rechnende Hochbau-CAD

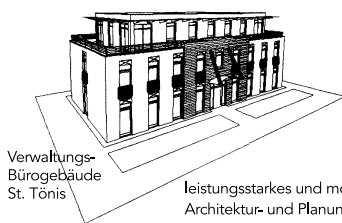
Giesenstraße 5

47918 Tönisvorst

Fon: 0 21 56 / 8 01 85

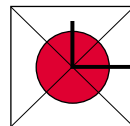
Fax: 0 21 56 / 8 00 29

Funk: 01 70 / 1 60 18 77



Verwaltungs-
Bürogebäude
St. Tönis

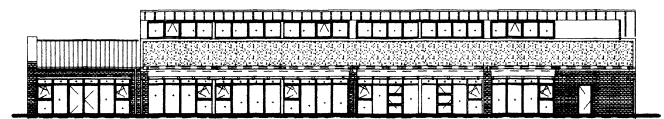
leistungsstarkes und modernes
Architektur- und Planungsbüro
für vertrauensvolle und
partnerschaftliche Zusammenarbeit
mit dem Bauherrn.



michael dieris

freier architekt

Dipl.-Ing. Architektur
Hülser Straße Nr. 60a
47918 Tönisvorst
phone 021 51 / 70 05 97
fax 021 51 / 97 08 87
e-mail dieris@gmx.de



Kindergarten

- Entwurf · Planung · Bauleitung · Projektmanagement
- bei Neubauten und Umbauten im Niedrigenergiehaus- und Passivhausstandart
- Entwicklung von Sanierungskonzepten
- wohngesundes und energiesparendes Bauen
- fundierte Kostenaussagen bereits ab Vorentwurf

