

# PLANEN & BAUEN



Fachbereich 4

stadt  
RÖSRATH



Dieter Happ

Liebe Bauherrin, lieber Bauherr

mit der vorliegenden Broschüre wollen wir Ihnen als Bauherrin/Bauherr bzw. Architekt einen Leitfaden zum Thema Bauen in unserer jungen Stadt Rösrath an die Hand geben.

Sie gibt in verständlicher Form einen Überblick über baurechtliche Vorschriften und enthält eine Reihe von Tips und nützlichen Hinweisen zum Bauablauf.

Selbstverständlich kann auch die ausführlichste Broschüre ein persönliches Gespräch nicht völlig ersetzen. Aus diesem Grunde haben wir auch einen Überblick über die Mitarbeiter im Bereich Planen,



Berthold Kalsbach

Bauen, Umwelt eingefügt, der Ihnen den Weg zum richtigen Ansprechpartner für weitergehende Informationen und konkrete Beratung weisen soll. Wir hoffen, Ihnen mit unserer Baubroschüre eine Hilfestellung bei der Verwirklichung Ihres Bauvorhabens geben zu können und wünschen Ihnen eine gelungene Umsetzung Ihrer Pläne!

Dieter Happ  
Bürgermeister

Berthold Kalsbach  
Technischer Beigeordneter



www.form-art.de

Hans-Böckler-Str. 16  
51503 Rösraht  
Tel.: 0 22 05 / 90 36 30  
Fax: 0 22 05 / 90 36 36

Ladenbau · Möbeldesign  
Kücheneinrichtungen



## Inhaltsverzeichnis

stadt  
**RÖSRATH**

Grußwort	1	3. BAUEN IN RÖSRATH	20
Inhaltsverzeichnis	2	3.1 Einführung in das Baurecht	20
Überblick über die Verwaltung der Stadt Rösraht	4	3.2 Das Baugesetzbuch 1998	20
Branchenverzeichnis	6	3.3 Genehmigungspflicht	21
Ihre Ansprechpartner	8	3.4 Bauvoranfrage/Vorbescheid	21
1. DIE NEUE LANDESBAUORDNUNG	10	3.5 Bauplanungsrecht	21
1.1 Das Freistellungsverfahren	10	3.5.1 Flächennutzungsplan	21
1.2 Das vereinfachte und das allgemeine Baugenehmigungsverfahren	11	3.5.2 Bebauungsplan	22
1.3 Das Sachverständigenverfahren	13	3.6 Umlegung	22
2. VOM BAUGRUNDSTÜCK ZUM PLANENTWURF	16	3.7 Bauordnungsrecht	22
2.1 Grundstücksmarkt	16	3.8 Bauantrag	22
2.2 Voraussetzungen für die Bebaubarkeit	16	3.8.1 Entwässerung	23
2.3 Grundstückskauf	17	3.8.2 Statik	23
2.4 Erbbaurecht	17	3.9 Vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren	26
2.5 Wohnungseigentum	17	3.10 Nachbarbeteiligung/Nachbarrecht	26
2.6 Grundstückswerte	17	3.11 Baugenehmigung und Verfahrensgang	27
2.7 Nebenkosten	18	3.11.1 Der Bauantrag und seine Vorprüfung	27
2.8 Vermessungen und Liegenschaftskatster	18	3.11.2 Bauberatung	28
		3.11.3 Teilbaugenehmigung	28



3.11.4	Gütigkeitsdauer der Baugenehmigung	28	7.5	Kostengünstige Abwasserbeseitigung	35
3.11.5	Baugenehmigungsgebühren	28	7.6	Minimierung der Bodenversiegelung	37
3.11.6	Baulasten/Baulastenverzeichnis	28	7.7	Einsparung von Trinkwasser	37
3.11.7	Bauausführung und Bauüberwachung	29	7.8	Bauen im Bereich von Altlasten	37
3.11.8	Dichtigkeitsprüfung von Abwasserleitungen	30	7.9	Bauen und Bodenschutz	37
4.	<b>ORDNUNGSWIDRIGKEITEN</b>	31	7.10	Bauen in Wasserschutzgebieten	39
4.1	§ 84 der Landesbauordnung NW	31	7.11	Bauen an Gewässern	39
5.	<b>DIE BAUFINANZIERUNG</b>	33	7.12	Bauen und Abfall	39
5.1	Wichtige Förderungsmöglichkeiten und Steuervorteile beim Bau oder der Renovierung/Sanierung eines Hauses	33	8.	<b>BAUEN UND LANDSCHAFTSSCHUTZ</b>	41
5.1.1	Finanzielle Förderungsmöglichkeiten beim Bau oder Kauf eines Hauses	33	8.1	Landschaftsbild	41
5.1.2	Steuervorteil bei Inanspruchnahme eines Disagios	33	8.2	Baumschutz in der Stadt Rösath	41
6.	<b>BAUEN UND BRANDSCHUTZ</b>	34	9.	<b>BAUEN UND DENKMALSCHUTZ</b>	43
6.1	Brandschutz	34	9.1	Zuständigkeiten	43
7.	<b>BAUEN UND UMWELTSCHUTZ</b>	35	9.2	Erlaubnispflicht	43
7.1	Öffentliche Abwasserbeseitigung	35	9.3	Denkmalförderung	45
7.2	Abwasserbeseitigungskonzepte	35	9.3.1	Steuerliche Vergünstigungen	45
7.3	Abwasserbeseitigung und Bebauungspläne	35	10.	<b>ENERGIEBERATUNG FÜR HAUSBESITZER</b>	47
7.4	Kleinkläranlagen als Dauerlösung	35	10.1	Energieberatung für Hausbesitzer – ein Service der lokalen Agenda 21 als Projekt der Stadt Rösath und des Bundes für Umwelt- und Naturschutz e. V. NRW.	47

# LüStra

R. Lückerath & S. Straube GbR

**Heizungsbau**

**Sanitärtechnik**

**Wanne auf Wanne-System**

**Kernbohrungen bis Ø 300 mm**



**Solaranlagen**

**Regenwassernutzung**

**Zentralstaubsauger**

**Wärmepumpen**

**Gewerbepark Scharrenbroich  
Hans-Böckler-Straße 13-17  
51503 Rösath**

**Telefon**

**0 22 05 / 8 76 46**



## Hauptstraße 229

### Fachbereich 1

#### Steuerung und Service

Leiter: Karlheinz Batzer

- Verwaltungsmanagement
- Organisation und zentrale Dienste
- Personalservice
- Finanzmanagement
- Öffentlichkeitsarbeit
- Ratsbüro

#### Gleichstellungsbeauftragte

Doris Schiffbauer

#### Rechnungsprüfungsamt

Leiter: Heinz-Joachim Polz

- Rechnungsprüfung
- Revision
- Controlling

## Hauptstraße 49

### Stadtkasse

Leiter: Gerd Meurer

## Zum Eulenbroicher Auel 19

### Fachbereich 5

#### Kommunale Dienste

Leiter: Ralph Hausmann

- Abfallangelegenheiten
- Baubetriebshof
- Friedhofsangelegenheiten
- Straßenreinigung

#### Stadtwerke

Leiter: Ralph Hausmann

- Wasserversorgung
- Abwasserbeseitigung

## Rathausplatz

### Fachbereich 2

#### Soziales, Bürgerdienste, Ordnung

Leiter: Hans Gerd Wiedenhöfer

- Leistungen der Sozialhilfe
- Soziale Förderung/Hilfen
- Sicherheit und Ordnung
- Gewerbeangelegenheiten  
Beratung und Information
- Einwohnerwesen
- Standesamt

### Fachbereich 3

#### Jugend, Bildung, Kultur, Sport

Leiter: Karl-Erwin Kauert

- Schule
- Kultur
- Sport

#### Jugendamt

Leiter: Klaus Graß

### Fachbereich 4

#### Planen, Bauen, Umwelt

Leiter: Christoph Herrmann

- Räumliche Konzepte
- Bauleitplanung und Bodenordnung
- Umweltschutz
- Öffentliche Grün- und Waldflächen
- Untere Bauaufsicht
- Hochbau
- Straßenbau
- Wirtschaftsförderung
- ÖPNV
- Denkmalschutz

## Rathaus

### Hauptstraße 229

#### Rösraht (Hoffnungsthal)

#### Postanschrift

Stadt Rösraht  
Der Bürgermeister  
Postfach 1120  
51492 Rösraht

Fon 02205/802-0

#### Öffnungszeiten Fachbereich 4

Montag, Mittwoch und  
Donnerstag 8.00-12.00 Uhr  
Donnerstag 14.00-18.00 Uhr

#### Bürgermeister

Dieter Happ

#### Technischer Beigeordneter und allgemeiner Vertreter

Berthold Kalsbach

#### Beigeordneter

Wilhelm Steitz

#### Beigeordneter

Ulrich Kowalewski

#### Kämmerer

Karlheinz Batzer

STAND 1.4.2001





Bauen, Leben und Arbeiten in Rösraath

stadt  
**RÖSRATH**



*Luftaufnahme: Bild & Druck Agentur U. Ernser*

## *Wir bieten günstigen Versicherungsschutz*

*vom ersten Spatenstich an ...*

## *Die Bauleistungsversicherung*

*Haftpflichtversicherung · Wohngebäudeversicherung*

## **Versicherungsbüro Josef Kreuzberg**

Hauptstraße 23-25

51503 Rösrath

Telefon (0 22 05) 54 16

Telefax (0 22 05) 8 43 06

### **Liebe Leserinnen, liebe Leser!**

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.

<b>Branche</b>	<b>Seite</b>
Abbrucharbeiten	36
Altlastensanierung	19
Architekten, innen	U2, 20, 27, 36, 38, 48
Banken	32, U4
Baufinanzierung	33
Baumarkt	42
Baumaschinenvermietung	36
Baumschulen	38, 46
Bauplanung und Baubetreuung	19
Bausatzhaus	42

<b>Branche</b>	<b>Seite</b>
Bauschlosserei	42
Baustahlhandel	7
Baustatik	36
Baustoffhandel & Transporte	38
Bautenschutz- u. Sanierung	30
Bauunternehmen	48
Bauunternehmung	12, 42, 48
Bedachungen	44
Beratende Ingenieure	38
Bodenbeläge	38

## **Jörn Wagner**

**GmbH**

**Wartungs- und Reparaturarbeiten  
Sanitär und Heizung**

**Wartungs- u.  
Reparaturarbeiten  
Sanitär +  
Heizung**

Walter-Arendt-Str. 4 · 51503 Rösrath, Tel. 0 22 05/30 26 · Fax 0 22 05/91 17 39  
[www.joernwagner.de](http://www.joernwagner.de) · [Klara@joernWagner.de](mailto:Klara@joernWagner.de)



Branche	Seite
Bodengutachten	19
Bodenverlegung	36
Dachdeckerei	44
Dekorationsmalerei	12
Die Hauspartner	30
Einrichtungshaus	24/25
Elektroinstallationen	16
Elektrotechnik	46
Fachgroßhandel Sanitär + Heizung	3
Finanzdienstleistungen	33
Garten- u. Landschaftsbau	36, 38, 44, 46, 48
Gartengestaltung	38
Heizung – Sanitär	3, 6, 12, 30, 46
Hochbau	42
Holz-Imprägnierwerk	12
Immobilien	19, 32
Ingenieurbüros	15, 44
Ingenieurbüro für Baustatik	38
Kreissparkasse Köln	U4
Küchenmontagen	36

Branche	Seite
Landschaftsarchitekt	48
Massiv- und Fertigbau	U3
Messe- u. Ladenbau	2
Möbel	24/25
Möbeldesign	2
Planung – Projektmanagement – Stadtplanung	U3
Raumausstattung	38
Rechtsanwälte	12, 44
Sachverständigenbüro	19
Sachverständiger f. Bewertung von Immobilien	U2
Sanitär – Heizung	3, 6, 12, 30, 46
Schmiede	42
Stahlhandel	7
Straßen- u. Tiefbau	46
Trockenbau	42
Versicherungen	6
Werbeagentur	36
Werbetechnik	36

U = Umschlagsseite

- **Betonstahl IV/S, geschnitten und gebogen**
- **Lagermatten aller Sorten**
- **Listenmatten objektbezogen**
- **Apsta-Körbe mit Ku-Fu.**



Hansekai 3 · 50735 Köln/Niehler Hafen  
 Telefon 02 21 / 76 45 51 · Fax 02 21 / 7 60 66 69

**BETONSTAHLBIEGEBETRIEB  
 ZUBEHÖR FÜR BEWEHRUNGSARBEITEN**

- **Lagermatten nach Ihren Wünschen gebogen, anstelle von einzelnen Rundstahlbügeln**
- **Formstahl, Träger usw.**





## Fachbereich 4

stadt  
**RÖSRATH**

Planen, Bauen, Umwelt

Altlasten	Michael Gräf	Pachtverträge stadteigener Grundstücke	Ralf Mangold
Ampel	Landschaftsverband Rheinland	Sanierungsgebiete	Michael Robie
Archäologie	Kerstin Schettler	Satzungen gemäß Baugesetzbuch	Hans-Jürgen Schröder
Artenschutz	Michael Gräf	Schwertransporte	Heinz-Gerd Juchems
Aufbruchgenehmigungen	Alexander Köser	Städtebauliche Verträge	Siegfried Thiel
Baugenehmigungsverfahren	Gerhard Huck, Artur Pitschmann	Städtebauliche Wettbewerbe	Michael Robie
Bauvorbescheid	Gerhard Huck, Artur Pitschmann	Stellplatzablösesatzung	Hans-Jürgen Schröder
Bauberatung	Gerhard Huck, Artur Pitschmann, Ingo Marter	Straßenanliegerbescheinigung	Siegfried Thiel
Baukontrollen	Ingo Marter	Straßenbeleuchtung	Heinz-Gerd Juchems
Baumschutzsatzung	Michael Gräf	Straßenkataster	Heinz-Gerd Juchems
Bebauungspläne	Götz Funke	Straßenlanderwerb	Ralf Mangold
Brücken	Heinz-Gerd Juchems	Straßenmarkierungen	Peter Schetzke
Brunnen	Alexander Köser	Straßennamen	Heinz-Gerd Juchems
Denkmalschutz	Kerstin Schettler	Straßenneubau	Heinz-Gerd Juchems
Energiesparförderung	Hans-Jürgen Schröder	Straßenpoller	Peter Schetzke
Erschließungsbeiträge	Monika Bothe	Straßenschilder	Peter Schetzke
Erschließungsverträge	Siegfried Thiel	Straßensondernutzungen (keine Veranst., Gewerbe, Märkte)	Alexander Köser
Flächennutzungsplan	Siegfried Thiel	Straßenunterhaltung	Peter Schetzke, Alexander Köser
Freistellungsverfahren (Bauantrag)	Hans-Jürgen Schröder	Teilungsgenehmigungen (bebaute Grundstücke)	Britta Duda
Gewässerschutz	Gerhard Huck, Artur Pitschmann	Umliegung	Christoph Herrmann
Grünanlagen	Michael Gräf	Umweltschutz	Michael Gräf
Hausnummern	Michael Gräf	Verkehrsentwicklungsplanung	Michael Robie
Hochbauservice für FB1, FB2, FB5	Artur Pitschmann	Verkehrsgrün	Peter Schetzke
Lichttraumprofil (Straße)	Wilfried Birr	Versorgungsträger	Peter Schetzke
Nutzungsänderung	Peter Schetzke	Vorhaben- und Erschließungspläne	Götz Funke
ÖPNV	Gerhard Huck, Artur Pitschmann	Vorkaufsrecht	Hans-Jürgen Schröder
	Michael Robie	Wald	Michael Gräf
		Werbesatzung	Götz Funke
		Widmung von Straßen	Heinz-Gerd Juchems
		Wohnungsbauförderung	Hans-Jürgen Schröder



## Telefonnummern Ihrer Ansprechpartner im Fachbereich 4

### Technischer Beigeordneter

Berthold Kalsbach	8 02	-1 05
Vorz. Beate Radtke		-1 06

### Fachbereichsleiter

Christoph Herrmann		-4 00
--------------------	--	-------

### Bereichsleiter Planen

Michael Gräf		-4 04
Götz Funke		-4 19
Michael Robie		-4 09
Hans-Jürgen Schröder		-4 12
Gregor Wynhoff		-4 13

### Bereichsleiter Bauaufsicht

Gerhard Huck		-4 16
Britta Duda		-4 06
Ingo Marter		-4 17
Artur Pitschmann		-4 08
Silvia Rock		-4 18

### Bereichsleiter Verkehr

Heinz-Gerd Juchems		-4 05
Monika Bothe		-4 02
Alexander Köser		-4 03
Ralf Mangold		-4 07
Kerstin Schettler		-4 10
Peter Schetzke		-4 11
Siegfried Thiel		-4 14

### Hochbauservice

Wilfried Birr		-4 01
Lars Kärgling		-4 21

## Telefonnummern weiterer Ansprechpartner im Bauablauf

### Stadtwerke Rösraht

#### Wasserversorgung

Jürgen Koch	8 02	-5 86
-------------	------	-------

#### Abwasserbeseitigung

Leszek Friebus		-5 01
Wilfried Müller		-5 04
Rainer Witte		-5 09

#### Gasversorgung

RGW	0 22 01 / 96 94 90
-----	--------------------

#### Telekommunikation

Telekom	0 80 03 30 20 00
---------	------------------

#### Stromversorgung

RWE-net	0 22 05 / 91 30 70
---------	--------------------

## Die neue Landesbauordnung zum 1. Juni 2000

Die Landesbauordnung ist mit Wirkung vom 01.06.2000 in Kraft getreten.

### Das neue Gesetz hat folgende Schwerpunkte:

1. Die mit der Landesbauordnung 1996 begonnene Beschleunigung der Genehmigungsverfahren wird fortgeführt:

Das vereinfachte Baugenehmigungsverfahren wird deutlich ausgeweitet. Es ist auf alle Bauvorhaben mit Ausnahme abschließend aufgeführter Sonderbauten ausgedehnt. Sonderbauten sind z. B. gewerbliche Vorhaben und Vorhaben mit Besuchsverkehr. Konkret bedeutet dies, dass für die meisten baulichen Anlagen nur eine stark eingeschränkte Prüfung der bauordnungsrechtlichen Vorschriften stattfindet. Für Sonderbauten muss ein Brandschutzkonzept vorgelegt werden. Hierdurch können die Genehmigungsverfahren deutlich beschleunigt werden.

2. Den Wohnbedürfnissen alter und behinderter Menschen wird verstärkt Rechnung getragen: In allen Gebäuden mit mehr als 2 Wohnungen müssen künftig die Wohnungen eines Geschosses barrierefrei erreichbar und in den wesentlichen Räumen mit dem Rollstuhl zugänglich sein. Von dieser Vorschrift kann abgewichen werden, wenn die Forderung nur mit einem unverhältnismäßigen Mehraufwand erfüllt werden kann.

3. Die/der mit der Landesbauordnung 1996 abgeschaffte Bauleiterin/Bauleiter wird wieder eingeführt. Sie/er muss wieder bei jedem Bauvorhaben bestellt werden.

4. Es wurden eine ganze Reihe neuer Vorschriften eingeführt, die die ökologischen Anforderungen an Bauvorhaben verstärken sollen.

5. Es wurden Regelungen aufgenommen, die auf einen sparsamen Umgang mit Boden, Wasser und Energie hinwirken.

Die Pflicht, die unbebauten Grundstücke zu begrünen, wird nicht mehr von der Ermessensentscheidung einer Bauaufsichtsbehörde abhängig gemacht, sondern tritt bereits kraft Gesetzes ein.

Die Fristen, innerhalb derer private Abwasserleitungen auf Dichtheit zu überprüfen sind, werden nunmehr nach dem Alter der Leitungen, der Gefährlichkeit der fortgeleiteten Abwässer und der Schutzbedürftigkeit des Untergrundes gestaffelt und im Gesetz selbst vorgegeben.

6. Beim Freistellungsverfahren hat die Bauherrin/der Bauherr ein Wahlrecht; er kann zwischen dem Freistellungsverfahren und dem vereinfachten Genehmigungsverfahren wählen.

7. Eine wesentliche Änderung betrifft die Abstandsflächenregelung. Das Schmalseitenprivileg wurde in der Form erweitert, dass auch die Abstandsflächen gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen halbiert werden. Damit soll die verdichtete Bebauung in den Innenstädten erleichtert werden. Mit der Änderung der Landesbauordnung zum 01.01.1996 wurde das Freistellungsverfahren erstmalig eingeführt; das vereinfachte Genehmigungsverfahren wurde erweitert und die staatlich anerkannten Sachverständigen für die Prüfung bautechnischer Nachweise wurden in das Genehmigungsverfahren eingebunden. Die 1996 eingeführten Regelungen haben sich bewährt und wurden durch die neue Landesbauordnung 2000 z. T. erweitert. Sie stellen sich zum 01.06.2000 in der Praxis wie folgt dar:

### 1.1 Das Freistellungsverfahren nach § 67 BauO NW

Die neue Bauordnung sieht vor, dass in einem rechtskräftigen Bebauungsplan, sowie bei einem Vorhaben- und Erschließungsplan die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Wohngebäuden mittlerer und geringerer Höhe keiner Baugenehmigung bedarf.

Voraussetzung des genehmigungsfreien Verfahrens ist, dass das Vorhaben den Festsetzungen des Bebauungsplanes, bzw. dem Vorhaben- und Erschließungsplan, und den örtlichen Bauvorschriften nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist. Die Entwurfsverfasserin/der Entwurfsverfasser und die Bauherrin/der Bauherr übernehmen

die Verantwortung dafür, dass das Bauvorhaben allen öffentlich-rechtlichen Vorschriften entspricht.

Der Antrag besteht aus dem Lageplan, den Bauzeichnungen und einer Erklärung des Entwurfsverfassers, dass das Vorhaben den Anforderungen an den Brandschutz entspricht. Er muss von einer vorlageberechtigten Entwurfsverfasserin/einem Entwurfsverfasser (Architektinnen/Architekten, Innenarchitektinnen/Innenarchitekten und Bauingenieurinnen/Bauingenieure) stammen. Nicht benötigt werden die Berechnungen der Grundfläche, der Geschossfläche, der Vollgeschosse und der Baumasse sowie der rechnerische Nachweis der Höhe des Fußbodens und des höchstgelegenen Aufenthaltsraumes über der Geländeoberfläche.

Die Stadt hat dann die Möglichkeit, der Bauherrin/dem Bauherrn innerhalb eines Monats nach Eingang mitzuteilen, dass ein Baugenehmigungsverfahren durchgeführt werden soll. Teilt sie ihr/ihm das nicht mit, darf einen Monat nach Eingang der Bauvorlagen bei der Stadt mit dem Vorhaben begonnen werden. Auf Antrag bestätigt die Stadt auch vor Ablauf von vier Wochen, dass kein Genehmigungsverfahren durchgeführt werden soll.

Die neue Landesbauordnung sieht ein Wahlrecht für die Bauherrin/den Bauherrn zwischen dem Freistellungsverfahren und dem vereinfachten Genehmigungsverfahren vor. Die bisherigen Erfahrungen mit dem Freistellungsverfahren nach § 67 haben gezeigt, dass die am Bau Beteiligten nicht selten unsicher sind, ob das von ihnen geplante Bauvorhaben tatsächlich mit dem öffentlichen Recht völlig im Einklang steht. Aus diesen Gründen kann auf Wunsch jetzt eine bauaufsichtliche Prüfung des geplanten Bauvorhabens beantragt werden.

Weicht das Bauvorhaben auch nur von einer Vorschrift des Bebauungsplanes ab, muss das Baugenehmigungsverfahren durchgeführt werden. Das Freistellungsverfahren nach § 67 kann jedoch trotzdem durchgeführt werden, sofern es sich um eine bereits im Bebauungsplan zugelassene geringfügige Abweichung handelt.

### 1.2 Das vereinfachte und das allgemeine Baugenehmigungsverfahren nach den §§ 68-72 BauO NW

Das vereinfachte Baugenehmigungsverfahren ist durch die neue Landesbauordnung das Regelverfahren geworden. Lediglich ganz bestimmte Sonderbauten werden in einem bauaufsichtlichen Vollverfahren geprüft.

Der Prüfumfang im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren ist sehr begrenzt, verantwortlich für die Einhaltung der baurechtlichen Vorschriften insgesamt sind die Bauherren, die sich qualifizierter Fachplaner bedienen sollten. Der Bauantrag hat alle notwendigen Bauvorlagen für seine rechtliche Beurteilung zu enthalten. Dazu gehören der Lageplan, bei Vorhaben im Innenbereich und Außenbereich die Flurkarte sowie ggf. eine Darstellung der Deutschen Grundkarte, die Bauzeichnungen, die Baubeschreibung und ggf. die Betriebsbeschreibung, die bautechnischen Nachweise, die Berechnung des umbauten Raumes bzw. die veranschlagten Rohbaukosten oder die geschätzten Herstellungskosten. Im Einzelnen wird hierzu auf die Bauprüfverordnung und Titel 3 Abs. 8 dieser Broschüre hingewiesen. Diese Unterlagen sind von einem vorlageberechtigten Entwurfsverfasser zu fertigen und zu verantworten.

Die Bauaufsichtsbehörde wird dann kurzfristig prüfen, ob der Antrag formal vollständig ist, alle Unterlagen enthält, welche Zustimmungen bzw. Genehmigungen anderer Behörden notwendig sind, welche Dienststellen ansonsten zu beteiligen und welche Sachverständigen heranzuziehen sind.

Die Bauaufsichtsbehörde soll nach dem Gesetz den Bauantrag dann zurückweisen, wenn die Bauvorlagen unvollständig sind oder erhebliche Mängel aufweisen. Wenn die Unterlagen nicht vollständig sind, wird das Bauamt dem Antragsteller eine Eingangsbestätigung zusenden, durch die die fehlenden Unterlagen nachgefordert werden. Soweit der Bauantrag erhebliche Mängel aufweist oder

**NEU!**

Zwei unter  
einem Dach

HAUPTSTR. 208  
in HOFFNUNGSTHAL  
(ehem.  
Mobau-Lügghausen)



MIT  
FACHGESCHÄFT

seit 1845 Familienbetrieb

☎ 17 94

Öl- und Gasheizungen  
Bäder zum Wohlfühlen

**TRIBUNA**

DEKORATIONSMALEREI

ELKE ESSER & UTE HUYGEN

HOCHWERTIGE BEMALUNG UND PATINIERUNG  
VON WÄNDEN UND WOHNACCESSOIRES

☎ 898388

Das Rating für Bauprojekte:  
**AAA** mit bauwensconcept®.

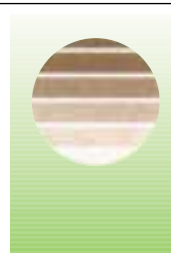


Mehr Informationen unter:

Tel.: 0 22 05/89 82-0

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

**bauwens**  
von Anfang an richtig



**Kesseldruckimprägniertes  
Kiefernholz**  
*weil's richtig lange hält*

**Rund um Schnitthölzer aller Art  
für den Garten- und Landschaftsbau**

- Holzdecks
- Carports
- Zäune
- Pergolen
- Palisaden
- Bootsstege

**Carl Scholl Holzimprägnierwerk**

Rösrather Straße 770 · 51107 Köln-Rath

Telefon: 0 22 05/10 15 · Fax: 0 22 05/8 56 94

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

**JOHANNES STREICHER**

RECHTSANWALT

51503 Rösrath-Hoffnungsthal  
Bahnhofstraße 16

Telefon (02205) 78 05  
Telefax (02205) 8 41 23

eMail: [RA.Streicher@t-online.de](mailto:RA.Streicher@t-online.de)  
<http://www.t-online.de/home/RA.Streicher>

Schwerpunkte:  
Baurecht (privates)  
Familienrecht  
Miet- und Pachtrecht

Interessen:  
Erbrecht  
Verkehrsrecht



gänzlich unvollständig ist, wird der Bauantrag zurückgewiesen. Gleiches gilt, wenn die geforderten Unterlagen nicht binnen einer angemessenen Frist nachgereicht werden. Für die Zurückweisung wird eine Gebühr gefordert.

Sind die Unterlagen vollständig, wird die Bauaufsichtsbehörde die Entscheidungen bzw. Stellungnahmen der anderen Behörden, Dienststellen und Sachverständigen einholen sowie den Bauantrag in allen technischen und ordnungsrechtlichen Details entsprechend den gesetzlichen Notwendigkeiten prüfen. Die Bauaufsichtsbehörde kann, soweit es die Prüfung erfordert weitere differenzierte Unterlagen verlangen.

Die Beteiligung der anderen Dienststellen und Behörden erfolgt gleichzeitig parallel. Wenn es der Beschleunigung der Abwicklung des Baugenehmigungsverfahrens dient, wird von der Bauaufsichtsbehörde eine Antragskonferenz einberufen. Sie ist vor allem dann sinnvoll, wenn zu befürchten ist, dass sich die Stellungnahmen der zu beteiligten Fachbeörden und Dienststellen einander widersprechen.

Bestehen seitens der am Verfahren Beteiligten keine Bedenken gegen das Bauvorhaben und sind auch alle sonstigen gesetzlichen Vorschriften eingehalten, kann die Baugenehmigung erteilt werden.

### 1.3 Das Sachverständigenverfahren

Auch die neue Bauordnung hat viele Aufgaben, die sich auf die Person der staatlich anerkannten Sachverständigen konzentrieren, um die Einhaltung aller technischen Vorschriften sicherzustellen und gleichzeitig die Bauaufsichtsbehörde zu entlasten. Es gibt Sachverständige für Schallschutz, Wärmeschutz, Standsicherheit und Brandschutz. Die Kammern führen das Anerkennungsverfahren für die staatlich anerkannten Sachverständigen mit einer Prüfung durch. Entsprechende Listen der staatlich aner-

kannten Sachverständigen stehen der Bauherrin und dem Bauherrn über die Architekten- und Ingenieurkammer sowie über die Bauaufsichtsbehörde zur Verfügung. Sofern der Sachverständige oder die Sachverständige eingeschaltet wurde, ist die Bauaufsichtsbehörde nicht zur Überprüfung des Inhalts der Bescheinigung verpflichtet. Die Einhaltung der gesetzlichen Anforderungen wird vermutet. Die Sachverständigen tragen die Verantwortung der Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen der von ihnen aufgestellten oder geprüften Unterlagen.

Die neue Bauordnung stellt deutlicher als bis jetzt klar, dass die Sachverständigen ebenfalls verpflichtet sind, sich von der sachgerechten Bauausführung der von ihnen aufgestellten oder geprüften technischen Nachweise selbst zu überzeugen. Die Überprüfung der Bauausführung erfolgt stichprobenhaft. Die staatlich anerkannten Sachverständigen fertigen anschließend hierüber eine Bescheinigung aus, die der Bauaufsichtsbehörde vorzulegen ist. Die staatlich anerkannten Sachverständigen können diese Bescheinigung nur dann ausstellen, wenn sie sich tatsächlich durch stichprobenhafte Kontrollen während der Bauausführung davon überzeugt haben, dass das Bauvorhaben entsprechend den bautechnischen Nachweisen errichtet oder geändert wurde. Hierbei ist es besonders wichtig, dass er oder sie auch für diese Leistungen von der Bauherrin oder dem Bauherrn beauftragt wird. Die Erfahrungen mit der bisherigen Sachverständigenregelung haben gezeigt, dass die gesetzlich vorgeschriebenen Bescheinigungen häufig nicht vorhanden sind, weil diese Leistungen nicht beauftragt wurden. Aus diesen Gründen legt die neue BauO NRW jetzt fest, dass die staatlich anerkannten Sachverständigen, die mit den stichprobenhaften Kontrollen während der Bauausführung beauftragt wurden, bei Baubeginn der Bauaufsichtsbehörde zu benennen sind.

### Im Einzelnen ist für die unterschiedlichen Verfahrensarten Folgendes vorgesehen:

Bei den freigestellten Vorhaben nach § 67 BauO NRW bis zu 2 WE mit geringer Höhe bedarf es der Vorlage einer Sachverständigenbescheinigung für Schall- und Wärmeschutz sowie eines Standsicherheitsnachweises vor Baubeginn. Bezüglich des Brandschutzes bedarf es lediglich der Erklärung des Entwurfsverfassers, dass alle gesetzlichen Vorschriften eingehalten werden. Gleichzeitig mit der Baubeginnanzeige sind der Bauaufsicht der Name des Bauleiters oder der Bauleiterin sowie die staatlich anerkannten Sachverständigen mitzuteilen. Die Sachverständigen haben sich nach Baufortschritt über die Einhaltung ihrer Vorgaben zu vergewissern und stichprobenhafte Kontrollen durchzuführen. Diese sind zu dokumentieren und mit der Fertigstellungsanzeige der Bauaufsicht einzureichen. Bei den sonstigen freigestellten Vorhaben mittlerer Höhe bedarf es ebenfalls der Bescheinigung der genannten Sachverständigen für Schallschutz, Wärmeschutz und des Standsicherheitsnachweises. Jedoch ist bis Baubeginn zusätzlich auch ein Testat des Sachverständigen für Brandschutz notwendig. Auch hier ist gleichzeitig mit der Baubeginnanzeige der Bauaufsicht der Name des Bauleiters oder der Bauleiterin sowie der staatlich anerkannte Sachverständige mitzuteilen. Für die weitere Verfahrensweise gilt das bereits Gesagte.

Bei dem vereinfachten Baugenehmigungsverfahren nach § 68 BauO NRW, das nunmehr für alle Bauvorhaben mit Ausnahme der in § 68 Abs. 1 genannten Sonderbauten gilt, ist die Einschaltung eines staatlich anerkannten Sachverständigen grundsätzlich vorgeschrieben. Hierbei muss der Nachweis über den Schall- und Wärmeschutz, das Brandschutztestat – außer bei Sonderbauten – von einem staatlich anerkannten Sachverständigen erstellt werden. Der Nachweis über die Standsicherheit muss zusätzlich von einem staatlich anerkannten Sachverständigen geprüft worden sein. Hinsichtlich der Bedeutsam-

keit der Bauvorhaben und dem damit eventuell verbundenen Gefährdungspotential werden jedoch abgestufte Anforderungen in Bezug auf die bautechnischen Nachweise erforderlich.

Für sog. „kleine Sonderbauten“, die nun ebenfalls im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren geprüft werden, ist die Vorlage eines Brandschutzkonzepts erforderlich. Das Testat eines staatlich anerkannten Sachverständigen ist hier nicht ausreichend. In diesen Fällen wird der Brandschutz bauaufsichtlich geprüft.

Ausnahmen gelten für Wohngebäude geringer Höhe, für die anstelle des Brandschutztestats eines staatlich anerkannten Sachverständigen lediglich eine Erklärung des Entwurfsverfassers notwendig ist, dass das geplante Bauvorhaben den Anforderungen an den Brandschutz entspricht.

Für Wohngebäude geringer Höhe mit bis zu 2 WE sowie für freistehende landwirtschaftliche Betriebsgebäuden bis zu 2 WE und bis zu 2 Geschossen sowie bei eingeschossigen Gebäuden bis 200 qm Grundfläche müssen die bautechnischen Nachweise nicht von einem staatlich anerkannten Sachverständigen erbracht werden, sondern können von einem Fachplaner aufgestellt werden.

Für besonders einfache bauliche Anlagen, die in § 68 Abs. 4 genannt werden, sind in Zukunft überhaupt keine baulichen Nachweise mehr erforderlich.

Für das normale Genehmigungsverfahren nach § 63, das nunmehr ausschließlich für die in § 68 Abs. 1 genannten Sonderbauten gilt, bedarf es der bautechnischen Nachweise für Statik sowie Schall- und Wärmeschutz. Für die bauaufsichtliche Prüfung des Brandschutzes ist ein Brandschutzkonzept erforderlich. Die o. g. Brandschutzkonzepte können sowohl von staatlich anerkannten Sachverständigen als auch von öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen, z. B. aus dem Bereich der Feuerwehr, erstellt werden.



Wohnhaus F. Steinbeck



© Stefan Schilling, Hohe Pforte 22, 50676 Köln,  
Ruf: 02 21/2 76 56 03, Fax. 02 21/2 76 56 05



Ing.-Büro

**HANS ODENTHAL**

Auf dem Kamp 45, 51503 Rösrath

Telefon: 0 22 05/8 58 48-50

Telefax: 0 22 05/8 58 68

Mobil: 01 71/60 28 766

e-mail: [H.Odenthal@t-online.de](mailto:H.Odenthal@t-online.de)

Kann denn Bauen Sünde sein?  
Für die Zukunft viel Erfolg  
wünscht Hans Odenthal allen  
Mitbürgern der Stadt Rösrath

# Vom Baugrundstück zum Planentwurf

## 2.1 Grundstücksmarkt

Die Beschaffung eines geeigneten Grundstücks erfolgt normalerweise auf dem „freien“ Markt über Zeitungsannoncen oder durch Einschaltung von Immobilienmaklern. Daneben können auch Anfragen bei Gemeinden, gemeinnützigen – insbesondere kirchlichen – Institutionen zum Ziel führen. Eine weitere Möglichkeit besteht in der persönlichen Einsichtnahme örtlicher Bebauungspläne beim Bauamt der Stadtverwaltung.

## 2.2 Voraussetzungen für die Bebaubarkeit

Grundstückseigentümer oder -käufer sollten sich bei der Genehmigungsbehörde erkundigen, ob das Grundstück nach den planungsrechtlichen Eigenschaften und dem Stand der Erschließung tatsächlich ein Baugrundstück ist und wie es bebaut werden kann. Ein Grundstück ist bebaubar, wenn

1. – es im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes liegt,
  - das Bauvorhaben im Einklang mit diesen Festsetzungen steht,
  - die Erschließung gesichert ist (mindestens teilfertige

Straße, Wasser- und Kanalanschlussmöglichkeit vorhanden) oder

2. – es zwar nicht im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplanes liegt, aber innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils
  - und es sich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt, insbesondere das Ortsbild nicht beeinträchtigt
  - und die Erschließung gesichert ist oder
3. – es im Außenbereich (außerhalb des Geltungsbereichs eines Bebauungsplans und außerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils) liegt und einem land- und forstwirtschaftlichen Betrieb dient
  - oder als sonstiges Vorhaben im Außenbereich, wenn öffentliche Belange nicht beeinträchtigt werden. Hier ist die Zustimmung des Landrates für die Baugenehmigung erforderlich.

### Fazit:

Ohne ausreichende Erschließungsanlagen, die die Gebäude an den öffentlichen Straßenverkehr anschließen, ist ein Grundstück nicht bebaubar. Ein Rechtsanspruch des Grundstückseigentümers auf Erschließung besteht nicht. Selbst wenn ein Grundstück baureif ist, steht damit in der Regel noch nicht fest, wie tatsächlich gebaut werden darf.

Damit es nicht zu „spannend“ wird:

**Hände weg vom Selbermachen!**

*Ihr Elektromeister*  
**Ralf Hunecke**



**Alles WATT Ihr VOLT!**



**Beienburger Straße 40 • 51503 Rösrath • Telefon 0 22 05 / 13 72 • Telefax 0 22 05 / 8 71 83**

Wenden Sie sich hinsichtlich der Bebauungsmöglichkeiten eines Grundstückes immer an die Genehmigungsbehörde. Diese wird Ihnen im Rahmen von Bauberatung konkrete Auskünfte geben, sie auf alle sonstigen bei dem Vorhaben zu beachtenden Vorschriften (Baumschutz, Regenwasserversickerung, Denkmalschutz etc.) hinweisen und Ihnen evtl. empfehlen, eine Bauvoranfrage zu stellen. Ist das künftige Baugrundstück in seinen rechtlichen Grenzen noch nicht vorhanden, so ist zunächst eine Vermessung zum Zweck der Teilung erforderlich. Auskünfte hierüber erteilen die öffentlich bestellten Vermessungsingenieure sowie das Vermessungs- und Katasteramt der Kreisverwaltung.

### 2.3 Grundstückskauf

Bevor Sie sich endgültig für ein Grundstück entscheiden, sollten Sie es genauer kennenlernen. Eine wichtige Rolle spielt die Untergrundbeschaffenheit. Bei felsigem Grund oder hohem Grundwasserspiegel müssen beispielsweise entsprechende Vorkehrungen getroffen werden, die auch die Baukosten erhöhen. Auskünfte erhalten Sie ggf. von der Stadtverwaltung, von Baugeschäften am Ort oder von Nachbarn. Die Gewähr dafür, dass sich keine – derzeit bekannten – schädlichen Bodenverunreinigungen (sog. Altlasten) im Bereich Ihres Grundstücks befinden, sichert eine Anfrage bei der Abteilung Wasser- und Abfallwirtschaft, Umweltvorsorge der Kreisverwaltung. Über vorhandene öffentlich-rechtliche Baubeschränkungen (Baulasten) informiert die Baugenehmigungsbehörde.

Ferner sollten Sie sich über ggf. vorhandene grundstücksbezogene privatrechtliche Belastungen und Beschränkungen informieren. Lassen Sie sich von dem Grundstücksveräußerer hierzu einen Grundbuchauszug neuren Datums zeigen, und fragen Sie ihn nach bestehenden Miet- oder Pachverhältnissen. 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 zwar nirgends, doch kann man bei der Genehmigungsbehörde erfahren, ob in

der Nähe eine Autobahn, Industrieanlagen oder Sonstiges geplant sind.

Nach den Bestimmungen des Bürgerlichen Gesetzbuches sind Grundstückskaufverträge zu ihrer Wirksamkeit grundsätzlich notariell zu beurkunden. Das Eigentum am Grundstück geht erst hiernach und mit der Umschreibung im Grundbuch über. Dieses wird bei den Amtsgerichten geführt. Ein Notar Ihrer Wahl berät Sie über alle mit einem Kauf verbundenen Rechte und Pflichten.

### 2.4 Erbbaurecht

Von dem Eigentumserwerb, bei dem der Kaufpreis meist bar in einem Zuge oder in Teilbeträgen entrichtet wird, unterscheidet sich das Erbbaurecht grundsätzlich. Mit der Bestellung eines Erbbaurechts erwirbt man das grundbuchlich gesicherte Recht, ein fremdes Grundstück baulich zu nutzen. Der Grundstückseigentümer erhält hierfür eine Pacht, den sog. Erbbauzins. Traditionelle Anbieter von Erbbaurechten sind die Städte und Gemeinden sowie die Kirchengemeinden. Die Kosten für die erstmalige Erschließung des Grundstückes trägt in der Regel der Erbbauberechtigte.

### 2.5 Wohnungseigentum

Nach dem Wohnungseigentumsgesetz können Grundstücke auch mit Eigentumswohnungen bebaut und wohnungsweise veräußert werden. Dabei wird ein der Wohnungsgröße entsprechender Miteigentumsanteil am Grundstück und am Gemeinschaftseigentum des Hauses sowie das Sondereigentumsrecht an der Wohnung und z. B. an einem Garagenplatz erworben. Auch diese Verträge sind notariell zu beurkunden.

### 2.6 Grundstückswerte

Auskünfte über die Bodenwerte von Grundstücken erteilt die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses im Rehinisch-Bergischen Kreis, Petra Benteler-Prassel,



## Vom Baugrundstück zum Planentwurf

Telefon-Nr. 0 22 02/13 25 79, Armin Evang, Telefon-Nr. 0 22 02/13 26 06.

Dort können die jeweils aktuellen Bodenrichtwerte erfragt werden, die einen ersten guten Anhalt für Grundstückspreise darstellen. Man berät dort auch über durchschnittliche Preise von bebauten Grundstücken, Eigentumswohnungen, Erbbauzinsen und andere Immobilienwertfragen. Für die Bewertung von Grundstücken und Gebäuden können ebenso Sachverständige bei der Auswahl, dem Kauf, der Wirtschaftlichkeitsanalyse und Beleihung helfen. Neutrale, allgemein anerkannte öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die verschiedenen Spezialbereiche (Beweissicherung zum Baustand, Baumängel bzw. Schadensanalysen) können von der IHK Köln, der Handwerkskammer oder anderen Institutionen benannt werden.

### 2.7 Nebenkosten

Bei jedem Grundstückskauf kommen neben den reinen Grundstückskosten noch Nebenkosten dazu. Dies sind die Grunderwerbssteuer (3,5 % vom Kaufpreis), die Vermessungsgebühren (1,5 % – 2 % des Kaufpreises) und eventuell die Maklerprovision zuzüglich Mehrwertsteuer.



Wohn- und Geschäftshaus  
Foto: Dipl.-Ing. Hennes

### 2.8 Vermessungen und Liegenschaftskataster

Zu dem Baugenehmigungsverfahren werden Auszüge aus dem Liegenschaftsbuch und der Liegenschafts-(Kataster)karte benötigt. Diese sind bei dem Vermessungs- und Katasteramt der Kreisverwaltung zu erhalten. Bei gegebenenfalls erforderlichen Grenzvermessungen, dem Lageplan, Bauabsteckungsvermessungen und der gesetzlich vorgeschriebenen abschließenden Gebäudeeinmessung helfen die öffentlich bestellten Vermessungsingenieure, die in den Gelben Seiten zum Telefonbuch stehen, gerne weiter.





## WOHNBAU- UND IMMOBILIENGESSELLSCHAFT MBH



Neubauprojekt  
in Rösrath-Forsbach

- wir bauen Ihr Traumhaus in attraktiven Lagen
- wir bieten Kapitalanlegern rentable Anlageobjekte in Top-Lagen
- wir vermitteln Ihr Objekt zu Spitzenpreisen
- wir suchen ständig neue Baugrundstücke
- aktuelle Angebote unter:



Referenzobjekte in den Städten Köln, Bergisch Gladbach und Rösrath

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

Sachverständigenbüro  
für die Beurteilung und Beseitigung von Schäden  
durch wassergefährdende Stoffe



Ursachenermittlung  
Ökotoxikologie  
Sanierungsberatung

### Hydrogeologische und geologische Untersuchungen

- ➔ Hydrogeologische Standortbetrachtung
- ➔ Bestimmung der geologischen Untergrundverhältnisse
- ➔ Ermittlung der Versickerungsfähigkeit
- ➔ Erkundung von Altlasten und Altstandorten
- ➔ Sanierungskonzepte

Erstellung und gutachterliche Begleitung der  
wasserrechtlichen Erlaubnis-Anträge nach  
§7 Wasserhaushaltsgesetz (WHG)

Dimensionierung und Standortbestimmung  
von Versickerungsanlagen nach Landeswasserrecht

Scharrenbroicher Straße 44  
51503 Rösrath  
Tel.: (02205) 94 42-0  
Fax: (02205) 94 42-42

## Boden- und Grundwassersanierung ist:

- ▶ **kostengünstig !?**
- ▶ **ohne Einfluß auf Betriebs- und Bauablauf !?**
- ▶ **fernüberwachbar !?**
- ▶ **nachhaltig und ohne Problemverlagerung !?**
- ▶ **modular und anpassungsfähig !?**
- ▶ **sicher !?**

**Fragen Sie uns !!**

**ibs**

Institut für biologische Sanierung GmbH

Postanschrift :  
Postfach 20 03 51  
51498 Rösrath

☎ (02205) 92 41-0  
Fax : (02205) 92 41-41

### 3.1 Einführung in das Baurecht

Der Wunsch nach einem eigenen Haus ist für viele Menschen ein erstrebenswertes Lebensziel. Vorbereitung, Planung, Finanzierung, Genehmigung und Durchführung eines solchen Vorhabens sind nicht alltägliche Vorgänge und setzen eine Reihe von Kenntnissen voraus. Vom Gesetzgeber sind der Bauherrin/dem Bauherrn eine Anzahl von Aufgaben übertragen worden, für die er verantwortlich ist.

So hat sie/er zur Vorbereitung, Überwachung und Ausführung eine Entwurfsverfasserin/einen Entwurfsverfasser eine Unternehmerin/einen Unternehmer und eine Bauleiterin/einen Bauleiter zu beauftragen. Ihm obliegen gegenüber der Bauaufsichtsbehörde die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften erforderlichen Anzeigen und Nachweise. Die Bauherrin/der Bauherr und seine/sein Architektin/Architekt haben den Bauantrag zeichnerisch und schriftlich bei der Bauaufsichtsbehörde einzureichen.

### 3.2 Das Baugesetzbuch 1998

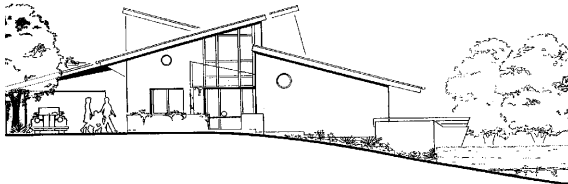
Das Baugesetzbuch von 1998 hat eine Reihe von Erleichterungen für die Erstellung von Bebauungsplänen und Satzungen gebracht. So ist beispielsweise eine Genehmigung der Bezirksregierung derjenigen Bebauungspläne und Satzungen nicht mehr notwendig, die aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Ferner haben die Städte und Gemeinden nun auf Dauer die Instrumente des städ-

tebaulichen Vertrages nach § 11 BauGB und das Vorhaben- und Erschließungsplanes nach § 12 BauGB.

Von den Festsetzungen eines Bebauungsplanes kann seit Januar 1998 erleichtert befreit werden, nunmehr auch in einer Vielzahl gleichgelagerter Fälle, statt bisher nur im Einzelfall. Die gartenbauliche Erzeugung im Außenbereich wurde – wie die landwirtschaftliche Nutzung – privilegiert. Dafür sind die Privilegierungen der nachgezogenen Landarbeiterdienststellen und Altenteilerwohnhäuser für Landwirte nach § 35 Abs. 1 Ziffer 2 und 3 BauGB, alte Fassung, entfallen. Die Umnutzung ehemals landwirtschaftlich genutzter Gebäude ist unter bestimmten Voraussetzungen erleichtert worden. Danach kann zukünftig nicht nur eine Wohnnutzung, etwa in einem bisherigen Stallgebäude, genehmigt werden, sondern auch eine gewerbliche Nutzung. Hierzu muss eine Reihe von Voraussetzungen entsprechend den gesetzlichen Regelungen vom Antragsteller nachgewiesen werden.

Die Teilungsgenehmigung nach BauGB ist nunmehr ersatzlos entfallen. Es bleibt lediglich bei der Teilungsgenehmigung entsprechend Bauordnungsrecht. Das heißt, schon bebaute Grundstücke bedürfen nach wie vor der Teilungsgenehmigung.

Letztlich bleibt darauf hinzuweisen, dass heute ein Nachbarwiderspruch gegen erteilte Baugenehmigungen keine aufschiebende Wirkung mehr hat. Einen Bauaufschub erreicht der Nachbar nur noch durch die Einreichung eines Antrages auf einstweilige Anordnung beim Verwaltungsgericht.



**DIPL.-ING. ARCHITEKT ULRICH H. PRAMME**

ARCHITEKT + ZERTIFIZIERTER IMMOB.-SACHVERSTÄNDIGER (DIN EN 45013)

51503 RÖSRATH

KÖSLINER STRASSE 27

TELEFON 02205-2851

MOBIL: 0171-765 9 424

e-mail: [ulrich.pramme@t-online.de](mailto:ulrich.pramme@t-online.de)

### 3.3 Genehmigungspflicht

Die Errichtung, Änderung, Nutzungsänderung und der Abbruch baulicher Anlagen sind grundsätzlich genehmigungspflichtig. Von diesem Grundsatz gibt es nur wenige Ausnahmen für bauliche Anlagen geringer Höhe und Bedeutung. Stehen dem Bauantragsvorhaben öffentlich-rechtliche Vorschriften nicht entgegen, besteht ein Anspruch auf die Baugenehmigung.

Vor Durchführung auch kleinerer baulicher Maßnahmen sollten Sie sich bei der Bauaufsichtsbehörde erkundigen, ob das geplante Objekt genehmigt werden muss, da die Errichtung, Änderung und der Abbruch baulicher Anlagen ohne die erforderliche Genehmigung eine Ordnungswidrigkeit darstellt und mit einer Geldbuße geahndet werden kann. Hinzu kommt das Risiko, dass eine nicht genehmigungsfähige, jedoch begonnene Baumaßnahme auf eigene Kosten wieder beseitigt werden muss.

Die Bauberaterung steht Ihnen kostenlos für Auskünfte zur Verfügung.

### 3.4 Bauvoranfrage/Vorbescheid

Ob ein Grundstück überhaupt mit dem vorgesehenen Bauwerk bebaut werden kann, ist nicht in allen Fällen einfach zu beantworten. Eine Bauvoranfrage kann bereits vor dem Kauf eines Baugrundstücks gestellt werden, um die notwendige Rechtssicherheit herzustellen.

Bis auf wenige Fälle muss bereits bei einer Bauvoranfrage eine Entwurfsverfasserin/ein Entwurfsverfasser eingeschaltet werden.

Die im Vorbescheid getroffene Entscheidung der Baugenehmigungsbehörde ist für ein entsprechendes Baugenehmigungsverfahren bindend und zeitsparend, da grundsätzliche Kriterien in dieser Voranfrage bereits geprüft sind. Die Bindung an einen Vorbescheid erlischt jedoch, wenn der Bauantrag wesentlich von der Bauvoranfrage abweicht. Der Vorbescheid ersetzt keinen Bauantrag und berechtigt nicht zum Baubeginn. Erst durch den Bauantrag werden die Voraussetzungen für das Bauvorhaben im

Detail geklärt, insbesondere wird hier über die bauordnungsrechtlichen Belange entschieden, wie zum Beispiel Nachbarrecht, Grenz- und Gebäudeabstände, Gebäudehöhe, technische Ausführung etc.

Dem schriftlichen Antrag auf Erteilung eines Vorbescheides sind mindestens die folgenden Unterlagen beizufügen:

- Lageplan im Maßstab 1:250 oder 1:500
- Baubeschreibung mit Maßangaben für den Baukörper
- Bauentwurfsskizze Maßstab 1:200 oder 1:100

Diese Unterlagen sind dreifach beim Bauaufsichtsamt einzureichen. Der Vorbescheid hat zwei Jahre Gültigkeit.

### 3.5 Bauplanungsrecht

Das Bauplanungsrecht stellt ein wichtiges städtebauliches Steuerungsinstrument für die Städte und Gemeinden dar, mit dem die zukünftige Bebauungsentwicklung verbindlich festgelegt werden kann. Wann und wie dieses Planungsrecht einzusetzen ist, liegt ausschließlich in der Hand der Stadt Rösrath, deren Planungshoheit durch das Grundgesetz garantiert ist.

Das Bauplanungsrecht kennt zwei Stufen: Erstens die vorbereitende Bauleitplanung, die im Flächennutzungsplan festgelegt wird, und zweitens die verbindliche Bauleitplanung, die in den Bebauungsplänen dokumentiert wird. Der Stadtrat ist zuständig für die Verabschiedung der beiden Planungsarten. Soweit der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wurde, kann nach der Neuregelung des Baugesetzbuches auf die Beteiligung der Bezirksregierung verzichtet werden. Einen individuellen Rechtsanspruch auf Bauleitplanung gibt es nicht.

#### 3.5.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan umfasst das gesamte Gemeindegebiet und ordnet den voraussehbaren Flächenbedarf für die einzelnen Nutzungsmöglichkeiten, wie z. B. Wohnen, Gewerbe, Verkehr, Erholung, Landwirtschaft und Gemeindebedarf. Ob die hierzu festgelegten Flächen tatsächlich auch für den vorgesehenen Bedarf genutzt wer-



den, wird mit diesem Plan noch nicht bestimmt, sondern erst in einem Bebauungsplanverfahren, wenn der konkrete Bedarf vorliegt, festgelegt.

### 3.5.2 Bebauungsplan

Der Bebauungsplan enthält genaue Angaben über die Nutzung, die Größe, das Maß sowie die Gestaltung der Bauwerke. Die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschließt der Stadtrat, sobald und soweit es für die bauliche Entwicklung erforderlich ist.

Das Baugesetzbuch sieht eine Beteiligung der Bürger bei dieser öffentlich-relevanten Planung in 2 Verfahrensschritten vor (öffentliche Darlegung mit Anhörung sowie förmliches Offenlegungsverfahren). Die Mitwirkung der Bürger soll zu einem Zeitpunkt erfolgen, zu dem wesentliche Planänderungen noch möglich sind. Zu diesem Bebauungsplanverfahren gehört auch die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (z.B. Ver- und Entsorgung, Straßenverkehr, Naturschutz usw.). Bei Bebauungsplänen zur Deckung eines dringenden Wohnbedarfs haben die Träger ihre Stellungnahme in der verkürzten Frist von einem Monat abzugeben. Der Stadtrat prüft die fristgemäß vorgebrachten Bedenken und Anregungen. Mit der Veröffentlichung des genehmigten Bebauungsplanes wird dieser rechtskräftig und kann jederzeit eingesehen werden. Einen Rechtsanspruch auf Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung eines Bebauungsplanes gibt es nicht.

### 3.6 Umlegung

Zweck der Umlegung ist eine Neuordnung der Grundstücke, so dass für die beabsichtigte Nutzung nach Lage, Form und Größe geeignete Grundstückszuschnitte entstehen. Ist ein Bebauungsplan rechtskräftig geworden, wird zur Neuordnung des Areals häufig eine Baulandumlegung erforderlich. Nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes werden die öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen ausgewiesen und das Gebiet in bebauungsfähige Grundstücke eingeteilt. Parallel hierzu wird oft bereits mit

dem Verlegen der Versorgungsleitungen und mit dem Straßenausbau begonnen, damit möglichst bald die vorgesehene Bebauung verwirklicht werden kann.

Zuständig für diese Umlegung ist der Umlegungsausschuss der Stadt. Dort werden entsprechende Auskünfte erteilt.

### 3.7 Bauordnungsrecht

Die Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen – Bau ONW – umfasst das gesamte Bauordnungsrecht. Dieses regelt die Ausführung des Bauvorhabens auf dem Grundstück und gilt für alle baulichen Anlagen, Einrichtungen und Baugrundstücke. Es enthält grundsätzliche Anforderungen baukonstruktiver und baugestalterischer Art für Bauwerke und Baustoffe. Außerdem bildet es die Grundlage für das Genehmigungsverfahren und die zur Wahrung von Sicherheit und Ordnung notwendigen Anforderungen.

### 3.8 Bauantrag

Die Errichtung eines Gebäudes ist in der Regel nur nach einer Baugenehmigung zulässig. Hierzu bedarf es eines entsprechend vorbereiteten Bauantrages. Ein vollständiger Bauantrag mit allen erforderlichen Unterlagen ist die Bedingung für eine zügige Bearbeitung und Genehmigung. Für den Umfang der Bauantragsunterlagen gilt die Bauprüfverordnung.

Vorlageberechtigte Entwurfsverfasser sind alle Planer gemäß § 70 BauO NW. Das sind Architekten, Innenarchitekten und Bauingenieure mit den hier geregelten Voraussetzungen.

Die Bauvorlagen sind in dreifacher Ausfertigung vorzulegen. (1) Dem Antrag auf Erteilung einer Baugenehmigung sind, auch soweit der Antrag im vereinfachten Genehmigungsverfahren (§ 68 BauO NW) zu prüfen ist, als Bauvorlagen beizufügen:

1. der Lageplan (§ 2),
2. bei Vorhaben nach den §§ 34 oder 35 des Bauge-



setzbuches ein Auszug aus der Liegenschaftskarte/Flurkarte und ein Auszug aus der Deutschen Grundkarte 1:5000 (§ 3),

3. die Bauezeichnungen (§ 4),
4. die Baubeschreibung und bei gewerblichen oder landwirtschaftlichen Betrieben die Betriebsbeschreibung (§ 5),
5. die bautechnischen Nachweise (§ 6),
6. a) bei Gebäuden eine nachprüfbare Berechnung des umbauten Raumes nach DIN 277 Teil 1 (Ausgabe Juni 1987) oder für Gebäude, für die landesdurchschnittliche Rohbausätze je m<sup>2</sup> umbauten Raumes nicht festgelegt sind, die veranschlagten (geschätzten) Rohbaukosten, b) bei den übrigen baulichen Anlagen sowie anderen Anlagen und Einrichtungen i. S. v. § 1 Abs. 1 Satz 2 BauO NW Angaben über die veranschlagten (geschätzten) Herstellungskosten.

Mit den Bauvorlagen für Sonderbauten ist zusätzlich ein Brandschutzkonzept einzureichen.

(2) Der Inhalt der Bauvorlagen beschränkt sich auf das zur Beurteilung des jeweiligen Bauvorhabens Erforderliche. Die Bauaufsichtsbehörde kann in zu begründenden Einzelfällen weitere Unterlagen fordern, wenn sie dies zur Beurteilung des Bauvorhabens für erforderlich hält; sie kann auf Bauvorlagen verzichten, wenn diese zur Beurteilung des Bauvorhabens nicht erforderlich sind.

Unabhängig hiervon sind ggf. weitergehende Genehmigungen und Erlaubnisse bei den Fachbehörden (z. B. für Wasserrecht, Denkmalrecht und Landschaftsrecht) in eigener Zuständigkeit einzuholen.

### 3.8.1 Entwässerung

Gebäude dürfen nur errichtet werden, wenn gesichert ist, dass bis zum Beginn ihrer Nutzung die Abwasseranlagen benutzbar sind und die Abwasserbeseitigung entsprechend den wasserrechtlichen Vorschriften gewährleistet ist. Die örtlichen Satzungen legen hier genauere Einzelheiten fest. Es ist daher dringend zu empfehlen, sich vor Bauantragstellung mit den Stadtwerken Rösraht oder mit der Unteren Wasserbehörde des Kreises in Verbindung zu setzen

und nachzufragen, welche Art der Entwässerung für das beantragte Grundstück möglich bzw. zulässig ist.

Bei Anschluss an eine Sammelkanalisation lösen sich die Fragen relativ unkompliziert. In diesen Fällen ist die Entwässerung in den Bauantragsunterlagen im Lageplan einzutragen sowie bei den Stadtwerken ein Antrag auf Anschluss an die öffentliche Abwasseranlage zu stellen. Vordrucke mit näheren Angaben zu Inhalt und Umfang sind dort erhältlich. Ist die Abwasserbeseitigung nicht durch Kanalanschluss möglich und soll z. B. eine Kleinkläranlage mit Verrieselung der Abwässer in den Untergrund hergestellt werden, ist hierzu eine gesonderte wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen.

Dem für die wasserrechtliche Erlaubnis erforderlichen Antrag (Entwässerungsantrag) sind folgende Unterlagen beizufügen:

- Übersichtsplan 1: 25.000 / 5.000
- Lageplan im Maßstab 1: 250 / 500 mit allen zur Beurteilung wichtigen Eintragungen
- Grundrisse der einzelnen Gebäude vom Kellergeschoss bis zum Dachgeschoss mit Darstellung der Entwässerungsgegenstände und -leitungen
- Darstellung der Abwasseranlagen, hydrologisches Gutachten
- Erläuterungsbericht
- Berechnung der bebauten und zu entwässernden sonstigen Flächen sowie der Abwassermengen

Bei der Unteren Wasserbehörde sind Antragsvordrucke mit näheren Angaben zum Antragsinhalt und -umfang erhältlich.

### 3.8.2 Statik

Für die Prüfung der Standsicherheit sind eine Darstellung des gesamten statischen Systems, die erforderlichen Konstruktionszeichnungen und -berechnungen vorzulegen. Die statische Berechnung darf nur von einem Fachingenieur erstellt werden, der durch seine Unterschrift auch die Haftung für die Sicherheit der gewählten Konstruktionen

# ALLES RUND U

auf über 40.000 qm



Das Rösrather Möbelzentrum bietet Ihnen alles für ein perfektes Wohnen. Hier finden Sie alles, vom Wohnzimmer bis zum Schlafzimmer, der Küche und dem Bad. Wir helfen Ihnen bei jeglicher Planung Ihrer Wünsche mit namhaften Markenkomponenten für Ihr Zuhause.



**Gutschein**



Für  
1 Mittagessen  
und 1 Getränk



# UMS WOHNEN

en auf über 40.000 m<sup>2</sup> alles rund ums  
usrat über den Teppich und die Leuchte  
en Wohnzimmern.

ng und Umsetzung Ihrer Einrichtungs-  
efekt, zuverlässig und auf Wunsch auch



Das große Mitnahmelager  
Deutschlands,  
über 10.000 Artikel auf Lager



Das grösste Einrichtungshaus  
im Rheinland



Das grösste und modernste  
Zentrallager Deutschlands



**SERVICE BANK**

**DAS HEISST:  
JETZT EXTRA GÜNSTIG EINKAUFEN!**

**SERVICE BANK**  
A GF Capital Company

**CLEVERKAUF**  
SO WICHTIG!

**FINANZIERUNGEN, DIE SICH AUSZAHLEN**

- ✓ Bargeldlos einkaufen ab 495.-
- ✓ Bequeme Rückzahlung mit individuellen Wunschraten, 6-72 Mon.
- ✓ Wunschkredite bis DM 50.000.-
- ✓ Zu fairen und festen Zinsen

**EINFACH, SCHNELL U. UNBÜROKRATISCH**

- ✓ Unbürokratische Kreditentscheidung in wenigen Minuten

**IHRE PERSÖNLICHEN VORTEILE**

- ✓ Einfach u. ohne Umstände zum eigenen Geld und Wunschobjekt
- ✓ Sonderangebote und Schnäppchen heute nutzen, aber später bezahlen

Der schnelle Weg zum Sparen:  
A3, Abfahrt Köln-Königsdorf  
(nr. 29), A4, Abfahrt Untersch-  
bach Richtung Rösrath.  
Bushaltestelle Linie 423 +  
556 am Haus Stadlexpress-  
haltestelle Rösrath-Stümpen, 5  
Gehminuten.

**Wenn andere schon schlafen,  
sind wir noch für Sie da!**

**Mo-Fr bis 20 Uhr**

**Erlebniswelt Rösrather  
Möbelzentrum**

**DAS GRÖSSTE EINRICHTUNGSHAUS IM RHEINLAND**

51503 Rösrath, Auf der Grefenfurth 5, Tel.: 0 22 05/73-0



übernimmt. Außer bei Wohngebäuden geringer Höhe und wenigen weiteren untergeordneten Gebäuden wird der Standsicherheitsnachweis von einem staatlich anerkannten Sachverständigen geprüft.

### 3.9 Vereinfachtes Genehmigungsverfahren

Der Gesetzgeber hat die Durchführung des vereinfachten Baugenehmigungsverfahrens auf alle Bauvorhaben, mit Ausnahme der abschließend in § 68 Abs. 1 Satz 3 genannten Sonderbauten, ausgedehnt. Das vereinfachte Genehmigungsverfahren wird somit zum Regelverfahren. Diese Neuregelung hat zur Folge, dass bei den meisten baulichen Anlagen nur noch bestimmte grundlegende Genehmigungsvoraussetzungen geprüft werden. Die bautechnischen Nachweise, wie Statik, Schall- und Wärmeschutz sowie Brandschutz, sind erst bei Baubeginn der Genehmigungsbehörde vorzulegen.

Die bautechnischen Nachweise werden grundsätzlich – bis auf in § 68 ausdrücklich genannte einfache, bauliche Anlagen – von staatlich anerkannten Sachverständigen aufgestellt. Die bautechnischen Nachweise für Brandschutz und Statik müssen zusätzlich von einem anderen staatlich anerkannten Sachverständigen geprüft worden sein. Die staatlich anerkannten Sachverständigen haben ebenfalls die Aufgabe, sich durch stichprobenhafte Kontrollen während der Bauausführung davon zu überzeugen, dass das Bauvorhaben auch tatsächlich entsprechend der von ihnen aufgestellten Nachweise errichtet wurde.

Aus diesen Gründen sind die Bauherrin/der Bauherr bzw. die Bauleiterinnen oder die Bauleiter verpflichtet, bei Baubeginn der Genehmigungsbehörde die staatlich anerkannten Sachverständigen zu benennen, die mit den stichprobenhaften Kontrollen während der Bauausführung beauftragt worden sind.

Das vereinfachte Genehmigungsverfahren wird auch dann durchgeführt, wenn das Vorhaben innerhalb eines Bebauungsplanes liegt und somit nach § 67 freigestellt wäre, aber die Bauherrin oder der Bauherr die Durchführung eines vereinfachten Genehmigungsverfahrens be-

antragt hat. Insofern sieht die neue Landesbauordnung für Bauherrinnen und Bauherrn ein Wahlrecht zwischen dem Freistellungsverfahren und dem vereinfachten Genehmigungsverfahren vor. Die Erfahrungen mit dem Freistellungsverfahren nach § 67 haben gezeigt, dass die am Bau Beteiligten nicht selten unsicher sind, ob das von ihnen beabsichtigte Vorhaben tatsächlich mit dem öffentlichen Recht völlig im Einklang steht. Dies hat dazu geführt, dass die Baugenehmigungsbehörde in vielen Fällen umfangreiche Beratungen durchführen musste. Dies war in der Regel zeitaufwendiger, als ein vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren. Von daher ist diese Neuregelung sinnvoll.

### 3.10 Nachbarbeteiligung/Nachbarrecht

Die Landesbauordnung Nordrhein-Westfalen sieht eine Beteiligung der Nachbarn im Baugenehmigungsverfahren nicht grundsätzlich vor. Diese ist nur dann vorgeschrieben, wenn von einer gesetzlichen Vorschrift abgewichen werden soll, die eine nachbarschützende Funktion hat. Regelmäßig ist dies der Fall, wenn beispielsweise von einer Abstandflächenvorschrift abgewichen werden soll.

Die Nachbarbeteiligung erfolgt dann normalerweise durch die Bauherrin bzw. den Bauherrn. Er stellt seinen Nachbarn das Bauvorhaben vor, erläutert die Abweichung und bittet den Nachbarn um sein Einverständnis durch Unterschrift auf dem Abweichungsantrag und den dazugehörigen Bauzeichnungen.

Wenn der direkte Weg zwischen Bauherrin/Bauherr und Nachbar nicht möglich ist, erfolgt die Beteiligung der Nachbarn durch die Bauaufsichtsbehörde. In allen Fällen ist die Bauaufsichtsbehörde gerne bereit, den um Zustimmung gebetenen Nachbarn rechtlich zu beraten, die Abweichungsgründe aufzuzeigen und die rechtlichen Folgen einer Zustimmung zu erläutern.

Die Baugenehmigungsbehörden verstehen sich nicht nur als Ansprechpartner der Bauherrinnen und Bauherrn, sie fühlen sich ebenso zuständig für die betroffenen Nachbarn. Soweit die Nachbarn es wünschen, werden sie in einem



Baugenehmigungsverfahren eingebunden und über das Bauvorhaben sowie das anzuwendende Baurecht informiert. Sie erhalten, soweit gewünscht, eine Mitteilung über die Erteilung der Baugenehmigung und haben dann die Möglichkeit, ihre Rechtsmittel – Widerspruch, Klage, Eilverfahren – auszuschöpfen.

Grundsätzlich gilt für alle Bauherinnen und Bauherren die Empfehlung, ein Bauvorhaben mit der gebotenen Rücksichtnahme auf die bereits bebauten Nachbargrundstücke zu planen.

## 3.11 Baugenehmigung und Verfahrensgang

### 3.11.1 Der Bauantrag und seine Vorprüfung

Der Bauantrag wird beim Bauamt zunächst auf Vollständigkeit der Unterlagen und Übereinstimmung mit den planungsrechtlichen Vorschriften vorgeprüft. Sollte der Bauantrag nicht vollständig sein (was leider häufig der Fall ist), kann bis zur Vervollständigung der Unterlagen keine abschließende Beurteilung erfolgen.

Es gilt aber, dass die Antragstellerin bzw. der Antragsteller eine Eingangsbestätigung wenige Tage nach Abgabe des Bauantrages erhält, in vielen Fällen gleichzeitig mit einer Liste der noch nachzureichenden Bauvorlagen. Erst wenn die Unterlagen vollständig sind, kann der Bauantrag von dem zuständigen Sachbearbeiter technisch und baurechtlich bearbeitet werden. Unvollständige Anträge und solche mit wesentlichen Mängeln sind nach der neuen Bauordnung gebührenpflichtig zurückzuweisen.

In einigen Fällen sieht das Baurecht vor, dass die Bauaufsichtsbehörde innerhalb einer Frist von 6 bzw. 12 Wochen zu entscheiden hat. Dies ist für einfache Verfahren der Fall, wenn das Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes liegt oder für das Bauvorhaben ein positiver Vorbescheid schon erteilt worden ist. Es ist jedoch zu beachten, dass der Bearbeitungszeitraum erst mit der Vollständigkeit der Antragsunterlagen beginnt. Sofern Ihr Bauantrag vollständig vorliegt, die Erschließung gesichert ist und Ihr Bauvorhaben auch sonst keine besonderen Probleme aufwirft, können Sie mit einer kurzfristigen Bearbeitungszeit rechnen.

Mehr Bearbeitungszeit benötigen Bauanträge, bei denen Ausnahme- und Befreiungsentscheidungen von gesetzlichen Vorgaben notwendig werden bzw. Anträge, bei denen eine Reihe anderer Dienststellen und Behörden beteiligt werden müssen. Das können etwa sein: die Untere Wasserbehörde bei Abwasserbeseitigung ohne Kanalschluss, das Straßenbauamt bei Grundstückszufahrten, das staatliche Umweltamt bei Fragen des Immissionsschutzes, das Staatliche Amt für Arbeitsschutz, soweit es sich um Arbeitsräume handelt, die Untere Landschaftsbehörde hinsichtlich des Natur- und Landschaftsschutzes oder die Denkmalbehörden, wenn es sich um eine denkmalrechtliche Stellungnahme handelt. Wenn sämtliche Stellungnahmen vorliegen, fasst das Bauamt diese mit der eigenen technischen und öffentlich-rechtlichen Prüfung zusammen und entscheidet über den Bauantrag.



Mehrfamilienhaus  
Rösraht



Geschäftshaus  
Overath



Einfamilienhaus  
Rösraht



Reinhard Paddags  
Dipl.Ing.Architekt  
Bleifeld 67, 51503 Rösraht  
Tel. 0 22 05/8 60 03  
Fax 0 22 05/8 61 08  
D2 0172/2 19 69 01



Gewerbehalle  
Lohmar  
Einfamilienhaus  
Drabenderhöhe





### 3.11.2 Bauberatung

Die Baubehörden bemühen sich, alle Bauherrinnen/Bauherren umfassend über die technischen und rechtlichen Möglichkeiten des Bauens zu unterrichten. Wie die geringe Zahl der Streitverfahren ausweist, zahlt sich eine intensive Beratung für alle Beteiligten aus. Trotz vieler Einsparungen im öffentlichen Dienst bietet die Bauaufsichtsbehörde eine qualifizierte und gute Bauberatung an, um der Bauherrin/dem Bauherrn zu helfen, ihr/sein Wunschhaus im Einklang mit allen Vorschriften und wenn möglich ohne Rechtsstreitverfahren zu verwirklichen. Auf die Sprechzeiten der Behörde wird verwiesen.

### 3.11.3 Teilbaugenehmigung

Gem. § 76 BauO NW darf vor der Zustellung der Baugenehmigung nicht mit den Bauarbeiten einschließlich des Baugrubenaushubes begonnen werden. Nur unter bestimmten Voraussetzungen ist es auf schriftlichen Antrag möglich, für Teile des Bauvorhabens eine Vorausgenehmigung als sog. „Teilbaugenehmigung“ zu erhalten. Dies setzt voraus, dass dem Bauamt ein kompletter Bauantrag vorliegt, der den öffentlich-rechtlichen Vorschriften entspricht und die Teilbaumaßnahme statisch nachgewiesen ist. Die Baugenehmigung bedarf der Schriftform. Eine Ausfertigung der eingereichten Bauvorlagen wird mit einem Genehmigungsvermerk der Bauaufsichtsbehörde versehen.

### 3.11.4 Gültigkeitsdauer der Baugenehmigung

Die Baugenehmigung sowie die Teilbaugenehmigung erlöschen, wenn nicht innerhalb von drei Jahren nach ihrer Zustellung mit der Ausführung des Bauvorhabens begonnen oder die Bauausführung ein Jahr unterbrochen wurde. Auf schriftlichen Antrag kann die Frist jedoch jeweils bis zu einem Jahr verlängert werden; hierfür sind dann aber erneut Gebühren fällig, die 1/5 der Erstgebühr betragen.

### 3.11.5 Baugenehmigungsgebühren

Die Gebühren für die Baugenehmigung, die erforderlichen Prüfungen, Abnahmen usw. werden nach der Allgemeinen Verwaltungsgebührenordnung für das Land Nordrhein-Westfalen festgesetzt. Sie richten sich nach der Höhe der Rohbausumme. In einigen Sonderfällen wird die Gebühr auch nach den Herstellungskosten errechnet. Gebührenpflichtig ist auch die Ablehnung oder die Zurücknahme eines Bauantrages. Auch für die Zurückweisung eines Bauantrages wegen unvollständigen oder unzureichenden Bauvorlagen müssen Gebühren erhoben werden.

### 3.11.6 Baulasten / Baulastenverzeichnis

Grundstücke sind oft ungünstig geschnitten, zu klein, ohne Zufahrtsmöglichkeit oder haben einen sonstigen bauordnungsrechtlichen Mangel, der eine Bebauung verhindert. Hier hat die/der Bauwillige Schwierigkeiten, ihr/sein Wunschhaus entsprechend den gesetzlichen Vorschriften auf dem Grundstück unterzubringen. Dennoch gibt es in vielen Fällen die Möglichkeit, zum Ziel zu kommen, insbesondere machen oft die auf den Grundstücken nicht unterzubringenden Abstandflächen eines Gebäudes Schwierigkeiten. Sofern auf dem Nachbargrundstück Freifläche vorhanden und der Nachbar bereit ist, auf seinem Grundstück die fehlende Abstandfläche zu übernehmen, kann in das Baulastenverzeichnis eine Baulast eingetragen werden. Auf diese Weise ist es möglich, eine Baugenehmigung dennoch zu erlangen. Bei Problemen mit der Erschließung von Grundstücken sollten Sie sich individuell bei der zuständigen Bauaufsichtsbehörde beraten lassen. Bei Erwerb eines Grundstückes ist es ratsam, das bei der Genehmigungsbehörde geführte Baulastenverzeichnis einzusehen.

### 3.11.7 Bauausführung und Bauüberwachung

Bei der Ausführung des Bauvorhabens übernimmt der Bauherr verschiedene Verpflichtungen. Der Beginn des Bau-

vorhabens, die Fertigstellung des Rohbaus und die abschließende Fertigstellung müssen der Baugenehmigungsbehörde mindestens eine Woche vorher schriftlich mitgeteilt werden. Das Bauvorhaben unterliegt der behördlichen Bauüberwachung.

Der Grundsatz, dass die Bauherrin oder der Bauherr und neben ihm im Rahmen seines Wirkungskreises der Entwurfsverfasser, der Fachplaner und der Bauunternehmer für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften verantwortlich ist, ist in der BauO NRW ausdrücklich enthalten. Diese Vorschriften legen die Verantwortlichkeit der am Bau beteiligten Personen gegenüber der Bauaufsichtsbehörde fest. Die gesetzliche Klarstellung ist erforderlich, damit einwandfrei feststeht, an welche die am Bau beteiligten Personen die Bauaufsichtsbehörde Verfügungen richten kann. Darüber hinaus wird so klar gestellt, welche verantwortlichen Personen bei einem Bauvorhaben aus Gründen der öffentlichen Sicherheit und Ordnung bestellt werden müssen. Die genehmigten Baupläne müssen von Beginn der Arbeiten auf der Baustelle vorhanden sein. Sofern Bescheinigungen über die stichprobenhafte Kontrolle des staatlich anerkannten Sachverständigen vorliegen, findet eine bauaufsichtliche Bauüberwachung nicht mehr, bzw. in einem deutlich geringeren Umfang statt. Ge-



*Neubau an histor. Bausubstanz, Beispiel Sülzer Burg  
Foto: Dipl.-Ing. N. Sturm*

nauere Aussagen zum Umfang der Bauüberwachung durch die Bauaufsichtsbehörde können an dieser Stelle nicht getroffen werden, da dies in den entsprechenden Verwaltungsvorschriften zur Bauordnung geregelt wird. Die Verwaltungsvorschriften zur neuen Bauordnung waren bei Drucklegung dieser Broschüre noch nicht veröffentlicht. Eine Bauzustandsbesichtigung zum Rohbau und zur abschließenden Fertigstellung durch die Bauaufsichtsbehörde entfällt ganz, sofern die o. g. Bescheinigungen vorliegen. Dies führt, in den Fällen, in denen die Bescheinigungen eines staatlich anerkannten Sachverständigen über die bereits stichprobenhaften Kontrollen der Bauausführung vorliegen, zu einer deutlichen finanziellen Entlastung der meisten Bauherinnen und Bauherren.

Das der Genehmigung beigefügte Baustellenkennzeichnungsschild ist mit den Anschriften des Entwurfsverfassers sowie der ausführenden Firma zu versehen und an gut sichtbarer Stelle des Baugrundstückes anzubringen. Sofern eine öffentliche Straßenfläche für die Durchführung der Baumaßnahme vorübergehend in Anspruch genommen oder eine Absperrung errichtet werden soll, muss hierfür eine Sondererlaubnis beim jeweils zuständigen Ordnungsamt eingeholt werden.



## Bauen in Rösrath

### 3.11.8 Dichtigkeitsprüfung von Abwasserleitungen

Die neue Landesbauordnung enthält ebenso wie die alte Landesbauordnung eine Verpflichtung über Hauseigentümer, nach der Fertigstellung und dann alle 20 Jahre unzugänglich verlegte Abwasserleitungen auf Dichtheit prüfen zu lassen. Eine Bescheinigung über die Prüfung ist der Baugenehmigungsbehörde oder der Gemeinde auf Verlangen vorzulegen. Auch bestehende Abwasserleitungen müssen spätestens bis zum 31.12.2015 auf ihre Dichtheit überprüft worden sein. Bei industriellen oder gewerblichen

Abwasserleitungen in Wasserschutzgebieten, die vor dem 01.01.1990 errichtet wurden, oder bei Abwasserleitungen, die vor dem 01.01.1965 errichtet wurden, endet die Frist bereits am 31.12.2005.

Nach einer statistischen Erhebung sollen 70 % aller bestehenden Abwasserleitungen in privaten Grundstücken undicht sein. Deswegen besteht hier ein besonderer Handlungsbedarf. Die Leitungen sollten deshalb jederzeit kontrollierbar sein.

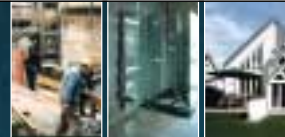
# HS

## Bautenschutz und Sanierung



Einbau von Fenster & Türen aller Art  
Innenausbau  
Gartengestaltung  
Erdarbeiten aller Art  
Abbrucharbeiten

H. Schulze, An der Grünen Furth 7, 51503 Rösrath  
Tel. 0 22 05 / 8 71 90, Fax 0 22 05 / 91 06 68  
Mobiltel. 01 71 / 4 66 95 36



## Die Hauspartner – alles von einem!

*Bauen ohne Streß und Probleme:  
Die Hauspartner im Großraum  
Köln bieten koordinierte  
Handwerksleistungen mit allen  
Fachgewerken. Auf Wunsch mit  
Architektenservice.*



**Die Hauspartner®**

Telefon 0180/330 44 03 (18 Pfl/min.)  
Telefax 02173/96 95 85  
[www.hauspartner-nrw.de](http://www.hauspartner-nrw.de)

NOTDIENST NOTDIENST NOTDIENST NOTDIENST NOTDIENST NOTDIENST NOTDIENST NOTDIENST NOTDIENST NOTDIENST

- HEIZUNG    ▪ SANITÄR
- ÖL und GASFEUERUNG

# Frank Käding

Meisterbetrieb

Hasbacher Str. 110    Tel. & Fax: 0 22 05 / 58 76  
51503    Rösrath    Mobil: 01 71 / 4 73 22 96

### 4.1 § 84 der Landesbauordnung NW

In § 84 der Landesbauordnung NW sind die Tatbestände aufgezählt, die als Ordnungswidrigkeiten anzusehen sind. Eine solche liegt zum Beispiel vor, wenn ohne die erforderliche Baugenehmigung oder abweichend von dem genehmigten Antrag bauliche Anlagen errichtet, verändert, abgebrochen oder genutzt werden. Die Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldbuße bis zu 500.000,- DM geahndet werden. Mit Zahlung dieser Geldbuße wird die Bauherrin/der Bauherr jedoch nicht von den sonstigen Fol-



*„Mietshaus Im Pannhof“  
– Oxen + Römer und Partner – IP.06  
© Stefan Schilling, Hohe Pforte 22, 50676 Köln,  
Ruf: 02 21 / 2 76 56 03, Fax: 02 21 / 2 76 56 05*

gen ihres/seines Vergehens freigestellt. Ist es nicht möglich, den Verstoß durch eine nachträgliche Genehmigung auszuräumen, so kann die Beseitigung der nicht genehmigten Bauteile bzw. ihr Abbruch zu Lasten der Bauherrin/des Bauherrn angeordnet oder ein Nutzungsverbot ausgesprochen werden. Wer darüber hinaus wider besseren Wissens unrichtige Angaben macht oder unrichtige Pläne bzw. Unterlagen vorlegt, um einen positiven Bescheid zu erwirken, muss mit einer Zurücknahme der erteilten Genehmigung rechnen.







## Ihr kompetenter Partner in allen Finanzfragen

### 6 x in Overath

**Overath**, Siegburger Straße 2-4  
Telefon 0 22 06-6 01-0, Telefax 0 22 06-6 01-45

**Heiligenhaus**, Bensberger Straße 27  
Telefon 0 22 06-9 00 92-0, Telefax 0 22 06-9 00 92-22

**Vilkerath**, Kölner Straße 58,  
Telefon 0 22 06-9 00 91-0, Telefax 0 22 06-9 00 91-22

**Marialinden**, Pilgerstraße 26  
Telefon 0 22 06-95 40-0, Telefax 0 22 06-95 40-22

**Immekeppel**, Lindlarer Straße 86  
Telefon 0 22 04-9 71 52-0, Telefax 0 22 04-9 71 52-22

**Untereschbach**, Olper Straße 35  
Telefon 0 22 04-97 43-0, Telefax 0 22 04-97 43 22

**Hammermühle**, Warengeschäft mit Haus- u. Gartenmarkt  
Telefon 0 22 06-30 56, Telefax 0 22 06-8 28 17



### 3 x in Rösrath

**Rösrath**, Hauptstelle, Hauptstraße 65-67  
Telefon 0 22 05-8 08-0, Telefax 0 22 05-8 40 07

**Forsbach**, Bensberger Straße 274  
Telefon 0 22 05-9 00 88-0, Telefax 0 22 05-9 00 88-22

**Hoffnungsthal**, Hauptstraße 242  
Telefon 0 22 05-92 75-0, Telefax 0 22 05-92 75-22

**Rösrath**, Haus- und Gartenmarkt, Brander Straße 1  
Telefon 0 22 05-8 40 25, Telefax 0 22 05-8 61 57



**Online sind wir jederzeit für Sie erreichbar:**

**Internet:** [www.rboverath.de](http://www.rboverath.de)

**E-mail:** [rb\\_overath-roesrath@t-online.de](mailto:rb_overath-roesrath@t-online.de)

**Nach vorheriger Terminabsprache stehen wir Ihnen für Beratungen  
täglich zwischen 8.00 Uhr und 19.00 Uhr gerne zur Verfügung.**

**Rund um die Immobilie:**



**Tel.: 0 22 05 / 80 8 - 1 84**

- Sie wollen Ihre Immobilie verkaufen?
- Sie suchen eine Immobilie im Ausland?
- oder eine Immobilie zur Altersabsicherung?

**Wir kümmern uns darum!**



### 5.1 Wichtige Förderungsmöglichkeiten und Steuervorteile beim Bau oder der Renovierung/Sanierung eines Hauses

#### 5.1.1 Finanzielle Förderungsmöglichkeiten beim Bau oder Kauf eines Hauses

Wer selbst in sein Haus einzieht, kann die Steuervorteile aus dem Eigenheimzulagengesetz nutzen. Voraussetzung ist, dass das Gebäude neu gebaut wurde und Ihr Einkommen in den letzten beiden Jahren zusammen unter DM 480.000,- (bei Verheirateten; bei Alleinstehenden DM 240.000,-) liegt. Als neu gilt die Immobilie, wenn sie nicht älter als drei Jahre ist.

Jede Person kann diese Förderung einmal im Leben in Anspruch nehmen, soweit sie nicht bereits einen Steuervorteil für ein selbst bezogenes Eigenheim in Anspruch genommen hat. Die Höhe der Eigenheimzulage beträgt bei neuen Häusern 5 Prozent des Anschaffungswertes, wobei maximal DM 5.000,- gewährt werden. Hierzu zählen sowohl die Herstellungskosten als auch die Grundstückskosten. Dabei ist es nicht von Bedeutung, ob Sie das Haus als Bauherr neu bauten oder ein bis zu drei Jahre altes Haus gebraucht gekauft haben. Für ein Haus, das älter als 3 Jahre ist, erhalten Sie nur 2,5 Prozent bis zu maximal DM 2.500,- vom Anschaffungspreis vom Finanzamt.

Für jedes Kind, für das Sie Kindergeld beziehen oder Kinderfreibetrag in Anspruch nehmen, werden weitere DM 1.500,- Förderung bezahlt.

Die Förderung wird acht Jahre lang jährlich zum 15. März ausbezahlt. Sollten Sie innerhalb der acht Jahre wegen Auszugs oder Überschreiten der Verdienstgrenze keine Förderung mehr erhalten, so verfällt der restliche Anspruch nicht. Bauen Sie zum zweiten Mal, können Sie die verbleibenden Jahre in Anspruch nehmen. Verkaufen sie beispielsweise Ihr Haus nach fünf Jahren und ziehen in ein neues Heim ein, gilt die Förderung für die verbleibenden drei Jahre.

#### 5.1.2 Steuervorteil bei Inanspruchnahme eines Disagios

Nehmen Sie zur Finanzierung Ihrer Immobilie einen Kredit auf, können Sie das Disagio mit einer Pauschale von DM 3.500,- steuerlich berücksichtigen. Alle Aufwendungen, die nicht unmittelbar mit den Herstellungskosten oder der Anschaffung des Hauses in Zusammenhang stehen, zählen zu dieser Pauschale. Neben dem Disagio sind dies beispielsweise die Fahrtkosten zur Auswahl Ihres Grundstücks. Da diese Pauschale jedoch nicht als Werbungskosten, sondern als Sonderausgaben berücksichtigt werden, müssen Sie zuerst ausrechnen, ob die DM 3.500,- innerhalb der zumutbaren Belastungen liegen. Sechs Prozent Ihres zu versteuernden Einkommens sind zumutbare Belastungen und steuerlich nicht zu berücksichtigen. Nur wenn Sie mit Ihren Sonderausgaben über sechs Prozent liegen, können darüber hinausgehende Kosten bis zu DM 3.500,- steuerlich berücksichtigt werden.

## Wirtschaftsberatung

**Dr. Rüdiger Schwartz**

Hauptstr. 17  
51503 Rösrath  
Telefon 02205-913 266  
Telefax 02205-913 268

- ◆ Beratung bei Kauf, Bau und Verkauf von Wohnimmobilien
- ◆ Hypothekendarlehn zu Topkonditionen
- ◆ Versicherungen rund um die Immobilien zu Sonderkonditionen
- ◆ Betriebswirtschaftliche Prüfung von Darlehensverträgen

## 6.1 Brandschutz

Bauliche Anlagen unterliegen Brandschutzbestimmungen, die bei der Planung und Ausführung vorbeugend zu berücksichtigen sind. Insbesondere bauliche Anlagen für Räume besonderer Art oder Nutzung (Sonderbauten), wie Hochhäuser, Geschäftshäuser, Versammlungsstätten, Gaststätten, Büro- und Verwaltungsgebäude, Krankenhäuser, Altenheime, Schulen und bauliche Anlagen, die ganz oder teilweise für gewerbliche Betriebe bestimmt sind, sowie bauliche Anlagen für besondere Personengruppen, unterliegen der brandschutztechnischen Beurteilung. Mit Inkrafttreten der neuen Bauordnung NRW zum 01.06.2000 ergeben sich gegenüber der BauO NRW 1995 leichte Veränderungen im Prüfverfahren des Brandschutzes. Der Entwurfsverfasser oder die Entwurfsverfasserin prüfen und bescheinigen die Einhaltung des Brandschutzes bei allen Wohngebäuden geringer Höhe. Alle sonstigen baulichen Anlagen – bis auf die kleinen Sonderbauten – im vereinfachten Genehmigungsverfahren (§ 68 BauO NRW) werden von staatlich anerkannten Sachverständigen für die Prüfung des Brandschutzes (nach Sachverständigenverordnung) geprüft. Diese Sachverständigen beteiligen in ihrem Prüfverfahren die Brandschutzdienststellen und arbeiten die Stellungnahme und Anforderungen des abwehrenden Brandschutzes (Brandschutzdienststelle) in ihre Prüfbescheinigung mit ein. Alle weiteren baulichen Anlagen, insbesondere die Sonderbauten und baulichen Maßnahmen besonderer Personengruppen (§ 54 und § 55 BauO NRW), werden in eigener Zuständigkeit durch die Brandschutzdienststellen geprüft. Die jeweiligen Brandschutzprüfer haben auch die Einhaltung der Brandschutzmaßnahmen während der Bauausführung zu überwachen und bei Fertigstellung zu bescheinigen. Eine Liste der staatlich anerkannten Sachverständigen für die Prüfung des Brandschutzes wird bei den Brandschutzdienststellen zur Einsicht vorgehalten.

In Fragen des Brandschutzes stehen Ihnen zur Verfügung: Brandschutzdienststelle des Rheinisch-Bergischen Kreises (zuständig für das gesamte Kreisgebiet des Rheinisch-Bergischen Kreises, ohne Stadtgebiet Bergisch Gladbach) Ansprechpartner Heinz Hahn, Kreishaus, Bauamt, Tel.: 0 22 02/13 27 68.



## 7.1 Öffentliche Abwasserbeseitigung

Abwasser ist verunreinigtes Wasser aus Wohn-, Gewerbe- und Industriegebieten. Vor allem in dicht besiedelten Gebieten kommt das Regenwasser hinzu, wenn dies dort nicht versickern oder auf natürlichen Wegen abfließen kann (s. 7.5). Die Klärung und Entsorgung dieser Wassermengen, dient im wesentlichen dem Schutz der Bevölkerung vor Gesundheitsbeeinträchtigungen, der Versorgung von Bevölkerung und Industrie mit gesundem Trink- und Brauchwasser sowie der Sicherung der ökologischen Funktion der Gewässer im Naturhaushalt.

Eine sinnvolle Abwasserbeseitigung zu tragbaren Kosten kann nicht von jedem einzelnen Grundstückseigentümer erbracht werden. Daher ist die Abwasserbeseitigung eine Pflichtaufgabe der Stadt, die sie in eigener Zuständigkeit im Rahmen der gesetzlichen Verpflichtungen zu erfüllen haben.

Von dieser Pflicht kann die Stadt nur befreit werden, wenn sie auf einen Abwasserverband oder auf einen Dritten übertragen wird, z. B. auf Kleinkläranlagenbetreiber im Außenbereich oder auf gewerbliche Betriebe.

## 7.2 Abwasserbeseitigungskonzepte

Damit die Abwasserbeseitigungsmaßnahmen für die Bürger transparent werden, erstellt die Stadt ein Abwasserbeseitigungskonzept, in dem die Art der Maßnahmen, der Zeitpunkt der Durchführung und die geschätzten Kosten festgelegt werden. Dieses Konzept ist bei den Stadtwerken einsehbar und vor allem für Bauvorhaben in bislang nicht kanalisierten Gebieten von Bedeutung. Die Stadtwerke geben hierzu gerne weitere Auskünfte.

## 7.3 Abwasserbeseitigung und Bebauungspläne

Landesweit besteht erheblicher Wohnbedarf und die Notwendigkeit, neuer städtebaulicher Entwicklungen. Zur Umsetzung entsprechender Baumaßnahmen ist die Aufstellung von Bebauungsplänen notwendig. Die Bebau-

ung setzt geordnete Abwasserverhältnisse im Plangebiet voraus.

## 7.4 Kleinkläranlagen als Dauerlösung

Kleinkläranlagen, die entsprechend der DIN 4261 errichtet, betrieben und entschlammt werden, gewährleisten einen ausreichenden Schmutzrückhalt.

Die Abwasserbeseitigung mittels Kleinkläranlagen ist dort, wo sie gesetzlich und wasserwirtschaftlich vertretbar ist, auf Dauer möglich.

Die Einführung der Kleinkläranlagen als langfristige Lösungen setzt voraus, dass die Kommunen zunächst im Rahmen ihrer Abwasserbeseitigungspflicht entscheiden müssen, in welchen Gebieten des Außenbereiches die Abwasserentsorgung der Grundstücke auf Dauer durch Anschluss an öffentliche Abwasseranlagen oder durch Behandlung des Abwassers in Kleinkläranlagen nach DIN 4261 erfolgen soll. Nähere Aussagen hierzu trifft das Abwasserbeseitigungskonzept der Stadt.

Kleinkläranlagen, die nicht den allgemein anerkannten Regeln der Technik (DIN 4261) entsprechen, sind in angemessenen Zeiträumen zu sanieren, soweit ihrem Fortbestand nichts entgegensteht.

## 7.5 Kostengünstige Abwasserbeseitigung

Das Niederschlagswasser soll in Zukunft so beseitigt werden, dass sowohl die ökologischen Forderungen nach einer schonenden Nutzung des Grundwassers als auch die ökologischen Folgen für die Bürger auf Dauer in Einklang gebracht werden. Dabei sind vor allen Dingen die Bauleiterplanungen, die Anforderungen an den Schutz der Gewässer und die technische Durchführung zu berücksichtigen. Für eine kostengünstige Abwasserbeseitigung ist es notwendig, nur diejenigen Abwässer einer zentralen und dezentralen Behandlungsanlage zuzuführen, die behandlungsbedürftig sind. Der § 51 a Landeswassergesetz regelt deshalb, dass Niederschlagswasser soweit wie mög-



**Ingenieurkontor Laue**  
Beratende Ingenieure GmbH

**Baustatik**  
**Wärme-, Schall-, Brandschutz**  
**Bodengutachten**

Hofferhofer Straße 7  
51503 Rösrath

Tel.: 0 22 05/91 18 27  
Fax: 0 22 05/91 18 28  
Tel./Fax privat: 0 22 05 / 13 44



*Baumfällungen Erdarbeiten Pflasterarbeiten Pflanzungen*

**GARTEN- UND**  
**LANDSCHAFTSBAU**

**Jürgen**  
**Mallon**

**Bensbergerstr. 340**  
**51503 Rösrath**  
**Tel.: 0 22 05/29 79**  
**Fax: 0 22 05/91 19 46**  
**Mobil: 01 71/4 77 65 60**  
**e-Mail: J.Mallon@gmx.de**

**UNSER SERVICE:**



**M. Slatosch**  
**Maschinenvermietung**

Baumaschinen  
Zelte, Kinderhüpfburgen,  
Gastonomiegeräte,  
Gulaschkanone, Geschirrmobil,  
Animationsattraktionen,  
Werbebeschriftungen aller Art

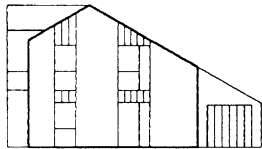
Hans-Martin-Schleier-Str. 15  
51503 Rösrath

Tel.: 0 22 05/91 35 65  
Fax: 0 22 05/91 35 63  
Funk: 01 72/2 50 37 94

**CARUSO**

LOGOS • DRUCKSACHEN ALLER ART  
SELBSTKLEBESCHILDER • KFZ-BESCHRIFTUNG  
MESSEBESCHRIFTUNG • SCHILDER-SYSTEME  
OBJEKTBESCHILDERUNG • BAUSCHILDER  
LEUCHTREKLAMEN • WERBEPYLONE

**TEL. 02205/88 0 88**  
**GEROTTENER WEG 13 • 51503 RÖSRATH**



**FELICITAS STEINBECK**  
DIPL.-ING. ARCHITEKTIN

von der Architektenkammer NW  
staatl. anerkannte Sachverständige  
für Schall- und Wärmeschutz



INDIVIDUELLE PLANUNG  
VON NEUBAUTEN + UMBAUTEN  
AUSSCHREIBUNGEN + BAULEITUNG

HACK 7  
51503 RÖSRATH

ENERGIESPARENDES BAUEN  
WÄRMESCHUTZNACHWEISE  
SCHALLSCHUTZNACHWEISE

TEL 0 22 05 - 55 83  
FAX 0 22 05 - 90 79 83  
MOBIL 01 71 - 7 56 20 63  
EMAIL Hack7@t-online.de

**Ihr Bodenverlege Fachmann**

**Michel Eggermont**

- **Fertigparkett • Laminat**
- **Küchenmontagen**
- **Türen- und Fenstereinbau u. v. m.**

Bensberger Str. 203 · 51503 Rösrath  
Telefon 02205/90 92 32 · Telefax: 02205/909234  
Mobil: 0173/2626427  
E-Mail: Michel.Eggermont@t-online.de

lich vor Ort zu versickern oder ortsnah einzuleiten ist. Beide Varianten stehen gleichberechtigt nebeneinander. Der natürliche Wasserkreislauf wird mit diesen Maßnahmen vor Ort geschlossen.

Der Boden speichert das versickerte Niederschlagswasser über einen längeren Zeitraum und verringert damit die Hochwassergefahr, vor allem in kleinen Gewässern.

### 7.6 Minimierung der Bodenversiegelung

Durch die Bautätigkeit der vergangenen Jahre hat die Flächenversiegelung erheblich zugenommen. Versiegelter Boden ist toter Boden. Er wird nicht mehr von Pflanzen, Tieren und Mikroorganismen besiedelt und verliert seine ökologischen Funktionen, wie die Pufferung und den Abbau von Schadstoff- und Nährstoffeinträgen.

Ziel einer ökologischen Planung muss es sein, die Versiegelung auf ein Mindestmaß zu beschränken. Dazu gehört beispielsweise die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für Wohnwege, Zufahrten, Stellplätze, Terrassen.

Begrünte Dächer sind vorteilhaft für das Kleinklima innerhalb eines Wohngebietes. Es kann den Grünanteil einer Siedlungsfläche ganz wesentlich erhöhen und zusätzlichen Lebensraum für Flora und Fauna bieten. Die Dachbegrünung kann beachtlich zur Minimierung des Regenwasserabflusses beitragen.

Ablaufendes Regenwasser kann zum Beispiel in einer Zisterne aufgefangen und genutzt oder versickert werden.

### 7.7 Einsparung von Trinkwasser

Das Anliegen der Gesellschaft und letztendlich jedes einzelnen Bürgers muss die sparsame Verwendung des Naturgutes Wasser sein. Am wirkungsvollsten ist die Änderung des Verbraucherverhaltens. Weitere Maßnahmen sind die Verwendung wassersparender Anlagenteile, Geräte und Armaturen (z. B. Einhebelmischer, Sechsliter-Spülkästen, Durchflussbegrenzer).

Weitere Informationen und Tipps zum Thema „Wasser sparen“ sind bei den Stadtwerken erhältlich.

### 7.8 Bauen im Bereich von Altlasten

Altlasten sind Altablagerungen und Altstandorte, von denen Gefahren für die Umwelt, insbesondere für die menschliche Gesundheit, ausgehen können. Zu den Altlasten zählen stillgelegte Abfallablagerungen, alte Deponien, ehemalige Industriestandorte. Es sollten rechtzeitige Erkundigungen bei der Stadt bzw. der Abfallbehörde darüber eingeholt werden, ob das Baugrundstück von Altlasten frei ist bzw. in einer Altlastenverdachtsfläche liegt. Unter Umständen kann ein kostenpflichtiges Gutachten zur Erkundung der Altlastenverdachtsfläche notwendig werden.

### 7.9 Bauen und Bodenschutz

Der Boden zählt ebenso wie die Luft und das Wasser zu den begrenzt verfügbaren und damit schützenswerten Gütern. Er dient als Grundlage für den Naturhaushalt, der Versorgung mit Nahrungsmitteln und Rohstoffen und bietet uns darüber hinaus Raum für Erholung und Freizeitgestaltung. Wir nutzen ihn als Siedlungs- und Verkehrsfläche. Zum Schutze des Grundwassers übernimmt er wichtige Filter- und Pufferfunktionen.

Vor dem Hintergrund der zunehmenden Inanspruchnahme von Böden hat der Bodenschutz die Aufgabe, Böden in ihrer natürlichen Funktion möglichst weitgehend zu erhalten oder wiederherzustellen.

Bereits in der Planungsphase sollten daher Konzepte berücksichtigt werden, die flächensparendes Bauen umsetzen und im Bereich der unbebauten Flächen zu einer möglichst geringen Flächenversiegelung führen.

Während der Bauarbeiten muss durch sorgfältigen Umgang mit Bauchemikalien, Hydraulikölen oder Kraftstoffen eine Verunreinigung des Bodens vermieden werden. Unfälle mit diesen Stoffen, die zu einer Verunreinigung des Bodens geführt haben, sind umgehend der Kreisverwaltung, Abteilung Wasser- und Abfallwirtschaft, Umweltvorsorge zu melden.



... für Ihre Garten- und Flächengestaltung



**BAUSTOFFE & TRANSPORTE**  
**D. DULISCH**  
51503 Rösrath

**TEL 02205/ 84925**  
**FAX 02205/ 86435**  
**e-mail DDulisch@t-online.de**

*Seit 35 Jahren*

**HERZOG** Gartengestaltung GmbH



- Planung • Neuanlage • Gartenpflege
- Pflaster-, Platten- und Planierungsarbeiten
- Rasen- und Zaunanlagen • Gartenteiche

Unterlehmbach 18 · 51503 Rösrath-Hoffnungsthal  
☎ 0 22 05/14 57 · Telefax 0 22 05/8 86 20

Ingenieurbüro für Baustatik  
Beratender Ingenieur

**Dipl.-Ing. Herbert Stößer**

**Beratung · Planung · Statik · Bauleitung**

Staatlich anerkannter SV für Schall- u. Wärmeschutz

Auf dem Rosenberg 14  
51503 Rösrath-Hoffnungsthal  
Telefon 0 22 05-8 42 57 · Telefax 8 22 53



verwaltungsgebäude  
stadtwerke rösrath  
venauen

wir planen gerne  
auch für sie

**schneider architekten**

joachim schneider  
dipl.ing. architekt

beienburger strasse 54  
51503 rösrath

fon 02205 / 28 62  
fax 02205 / 81780

[schneider@baunetz.de](mailto:schneider@baunetz.de)

**BAUMSCHULEN**

Breider Str. 50 – Rösrath-Durbusch



- Hecken & Solitär
- Obst & Alleebäume
- Bodendecker
- Ausgleichspflanzung
- Pflanzarbeiten

**Tel. 0 22 06 / 17 85 – Fax 85 88 84**

**Stephan Wenda**  
Raumausstattermeister

Eberescheweg 32 · 51503 Rösrath  
Tel.: 0 22 05 / 9 14 388  
Fax: 0 22 05 / 9 14 387  
mobil: 0172 / 2 65 22 11

- Gardinen & Dekorationen
- Fertigparkett & Laminat
- Bodenbeläge
- Polstern

### 7.10 Bauen in Wasserschutzgebieten

Zum Schutze der öffentlichen Trinkwasserversorgung vor negativen Einflüssen sind innerhalb des Rheinisch-Bergischen Kreises verschiedene Wasserschutzgebiete festgesetzt. Zu den Wasserschutzgebieten zählen die Einzugsgebiete von bestehenden und geplanten Trinkwassertalsperren und Grundwassergewinnungsanlagen.

Ob, und wenn ja, in welcher Wasserschutzzone sich Ihr Baugrundstück befindet, erfahren Sie bei der Abteilung Wasser- und Abfallwirtschaft, Umweltvorsorge der Kreisverwaltung. Dort erhalten Sie auch Auskunft über die Zulässigkeit des von Ihnen geplanten Bauvorhabens.

### 7.11 Bauen an Gewässern

Sollte sich auf dem zu beplanenden Baugrundstück ein Bachlauf befinden sind bezüglich des Abstandes zu dem Gewässer bestimmte Regeln zu beachten.

Es ist nicht zulässig, innerhalb eines Schutzstreifens von mindestens 3,00 m Breite, gemessen ab der Oberkante der Fließgewässerböschung, bauliche Anlagen, dazu gehören auch Zuwegungen, Fahrbahnflächen, Terrassen usw., zu errichten.

Veränderungen an Gewässern und dem Gewässerumfeld dürfen nur nach Zustimmung bzw. Genehmigung durch die Untere Wasserbehörde bei der Abt. Wasser- und Abfallwirtschaft, Umweltvorsorge der Kreisverwaltung durchgeführt werden.

### 7.12 Bauen und Abfall

Bei jedem Neubau, Umbau, Abbruch, fallen Abfälle an. Der Gesetzgeber hat im Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz vorrangig eine Verwertung dieser anfallenden Abfälle vorgesehen. Der Vorrang der Verwertung entfällt lediglich, wenn die Beseitigung des Abfalls die umweltverträglichere Lösung darstellt.

Eine sinnvolle Verwertung setzt in jedem Fall eine Trennung der anfallenden Abfallarten an der Baustelle nach den in Frage kommenden Verwertungs- bzw. Entsorgungswegen

voraus. Als Bauherr/in sollte man sich daher rechtzeitig Gedanken über die Entsorgungswege machen. Je mehr Wertstoffe aus den anfallenden Abfällen aussortiert werden können, desto preiswerter wird die gesamte Entsorgung. Bereits beim Beziehen der Baustoffe können Kosten für die Abfallentsorgung vermieden werden, indem man als Kunde auf dem Recht besteht, Transportverpackungen wie Folien, Kartons o. ä. an den Lieferanten zurückzugeben. Die Hersteller sind durch die Verpackungsverordnung verpflichtet, die von ihnen in Verkehr gebrachten Verpackungen zurückzunehmen.

Bei der Abfallentsorgung muss auch auf den bestehenden Anschluss- und Benutzungszwang bei den Entsorgungsanlagen des Bergischen Abfallwirtschaftsverbandes geachtet werden. Unter der Telefonnummer 01 30/11 42 38 sind bei der Abfallberatung des Bergischen Abfallwirtschaftsverbandes kostenfrei Informationen zu Verwertungs- und Entsorgungsmöglichkeiten für die am Bau anfallenden Abfälle zu erhalten.

Sollte beabsichtigt werden, aufbereiteten Bauschutt oder ähnliche Recyclingbaustoffe auf dem Baugrundstück zu verwenden, ist hierfür die Zustimmung der Unteren Wasserbehörde erforderlich. Daher sollte bereits bei der Bauantragstellung bzw. Planung mit dem zuständigen Sachbearbeiter der Unteren Wasserbehörde gesprochen werden.

# KLICK gehabt!

Wenn Sie mal wirklich schnell und direkt eine Auskunft brauchen,  
können Sie sich zu den Klicklichen zählen. **Unter [www.weka-cityline.de](http://www.weka-cityline.de)**  
finden Sie ausführliche Informationen über **Städte** und **Gemeinden**,  
detaillierte **Branchenverzeichnisse** und aktuelle Links zum **Online-Shopping**.  
Suchen Sie nicht länger, zum Klick gibt's **WEKA Cityline!**



[www.weka-cityline.de](http://www.weka-cityline.de)



WEKA Informationsschriften- und Werbefachverlage GmbH  
Lechstraße 2 • 86415 Mering  
Telefon 08233/384-0 • Fax 08233/384-103 • E-Mail [info@weka-cityline.de](mailto:info@weka-cityline.de)

## 8.1 Landschaftsbild

Früher hatte jede Landschaft – so auch die bergische – ihr eigenes regional spezifisches Erscheinungsbild. Es entwickelte sich eine Formensprache im Wechselspiel mit der Umgebung, welche von den klimatischen und topographischen Bedingungen sowie von den in der Umgebung vorgefundenen Baumaterialien bestimmt war.

So wurde das Bauen im Bergischen wesentlich von den Rohstoffen Bruchstein, Eichenholz (ab der Jahrhundertwende Nadelholz) und als Gefachfüllung Stroh/Lehm geprägt.

Diese Häuser in ihrer ursprünglichen, geschichtlichen Gestalt zu erhalten, sie zu erneuern, ohne sie modischen Tendenzen zu unterwerfen, ist eine ebenso wichtige Aufgabe wie die, den alten Gebäuden neue hinzuzufügen, ohne die gewachsene Harmonie aus dem Gleichgewicht zu bringen.

Als Gestaltungshilfe sollten deshalb folgende Grundsätze beachtet werden:

- Anpassung der Gebäudeform in Maßstäblichkeit, Material und Farbe an die Umgebung
- Beschränkung auf wenige Materialien u. Öffnungsformate
- Anpassung der Gebäudestruktur an die Geländeneigung
- Unterstützung der Gestaltung durch heimische Bäume, Gehölze und Pflanzen

## 8.2 Baumschutz in der Stadt Rösrath


Nahezu im gesamten Stadtgebiet der Stadt Rösrath sind Bäume geschützt und dürfen nur nach schriftlicher Genehmigung entfernt, beschädigt oder in ihrem Aufbau wesentlich verändert werden.

Im Geltungsbereich von Bebauungsplänen oder im Zusammenhang bebauter Ortsteile (Innenbereich) sind die Bäume durch eine Baumschutzsatzung geschützt, die der Rat der Stadt Rösrath im Jahr 1995 erlassen hat. Im Rahmen dieser Satzung sind alle Bäume geschützt, deren Stammumfang in einem Meter Höhe 80 cm übersteigt. Aus-

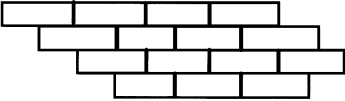
genommen von dieser Regelung sind Obstbäume, schnellwachsende Nadelbäume, Sandbirken und Pyramidenpappeln.

Die Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Rösrath ist insbesondere auch bei Bauvorhaben zu beachten. Wird für ein Grundstück im Geltungsbereich dieser Satzung eine Baugenehmigung beantragt, so sind im Lageplan alle auf dem Baugrundstück vorhandenen geschützten Bäume einzutragen. Die möglicherweise zur Realisierung der Bebauung erforderlichen Fällgenehmigungen sind bei der Stadt Rösrath schriftlich zusammen mit dem Antrag auf Erteilung einer Baugenehmigung einzuholen.

In den Außenbereichen der Stadt Rösrath sind nahezu flächendeckend Landschaftsschutzgebiete oder Naturschutzgebiete festgesetzt. Hier gelten entsprechende Schutzbestimmungen für Bäume. Freistellungen von deren Verboten fallen jedoch in die Zuständigkeit der Kreisverwaltung in Bergisch Gladbach.

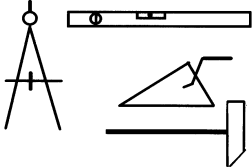


DAHPU - Bau GmbH . Auf dem Saan 7 . 51503 Rösrath



Telefon: 02205/912953  
Telefax: 02205/912954

Handys:  
Manfred Becker 0172/2050748  
Michael Becker 0172/2501576  
Rudolf Quester 0171/4619218



Beton-, Maurer-,  
Umbau-, Trockenbau-,  
Putzarbeiten.

Das zuverlässige Bauunternehmen ganz in Ihrer Nähe.

SCHLOSSER- & SCHMIEDEMEISTER  
**ALOIS & BRUNO KRÄMER GMBH**



Seit 1882

- Balkon- und Treppengeländer
- Fenstervergitterungen
- Tore, auch mit Elektroantrieb
- Konstruktionen für Treppen und Überdachungen
- Schmiedearbeiten
- Einbruchsicherungen aller Art

Hasbacher Straße 2  
**51503 Rösrath**

Telefon 0 22 05/ 25 41  
Telefax 0 22 05/ 8 66 17

**Gebaut wie erträumt!**



**Das können Sie auch:  
Selber bauen und Geld sparen.**

Es geht ganz leicht und spart Geld:  
Sie bauen den Rohbau und  
alles weitere, was Sie können.  
Natürlich mit YTONG!  
Und Profis vom Fach organisieren für Sie.

YTONG Bauzentrum  
Rhein-Sieg-Oberberg GmbH

Es berät Sie gerne:  
Johannes Hartmann, Dipl.-Ing.  
Tel. 02205/98 321  
www.YTONG-Bauzentrum.de Rhein-Sieg  
E-Mail: YTONG-Rhein-Sieg@vodafone.de



**Mobau Selbach**  
**2 x am Rande der Stadt Köln**

Köln (Dellbrück)  
Wasserwerkstraße 12  
Telefon 02 21-96 85 10

Rösrath (Scharrenbroich)  
Hanns-Martin-Schleyer-Straße 1  
Telefon 0 22 05-90 37 10




**Baumarkt**  
mit  
**Gartenparadies**

**bauen & wohnen**



Die Erhaltung von Denkmälern ist seit Bestehen des Denkmalschutzgesetzes NW (1980) zu einer wichtigen Aufgabe geworden. Dabei geht es heute nicht mehr nur um einige historische Prunkstücke, wie Kirchen und Schlösser, sondern ganz allgemein um Zeugnisse unserer lebendigen Vergangenheit, um gewachsene Stadt- und Ortsbereiche, um Ensembles, Straßenzüge, Plätze, Grünanlagen und ganze Dörfer, sondern auch um Einzelgebäude, wie zum Beispiel alte Bauernhäuser, Tagelöhnerkaten, Handwerksbetriebe oder Fabrikanlagen aus der frühindustriellen Zeit. Aus diesem Grunde sind die zuständigen Denkmalbehörden verpflichtet, schutzwürdige Gebäude in die Denkmalliste einzutragen.

## 9.1 Zuständigkeiten

Obere Denkmalbehörde: Angegliedert dem Kreisbauamt  
Amtsleiterin: Jessica Lehmann, Telefon 02202/132697  
Um sicherzustellen, dass die Unteren Denkmalbehörden ihre Aufgaben der Unterschützstellung und der Pflege von Denkmälern in der nach dem Denkmalschutzgesetz geforderten Weise nachkommen, sind die Kreise zur Beratung der Unteren Denkmalbehörden verpflichtet, soweit diese nicht große oder mittlere kreisangehörige Städte sind. Die Obere Denkmalbehörde wird in der Regel zur Beratung hinzugezogen. Sie hat die folgenden Aufgaben:

- Beratung der Gemeinden und Denkmaleigentümer in allen Fragen des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege
- Widerspruchsbehörde gegen die Entscheidungen der Unteren Denkmalbehörden (alle kreisangehörigen Städte und Gemeinden)
- Aufsichtsbehörde für die Unteren Denkmalbehörden
- Erteilung von Grabungserlaubnissen, wenn Bodendenkmäler betroffen sind.

Untere Denkmalbehörde sind alle Städte und Gemeinden des Kreises mit folgenden Aufgaben:

- Führung der Denkmalliste (d. h. aller zu schützenden Bauwerke)
- Beratung der Denkmaleigentümer in allen Fragen des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege
- Erteilung von Erlaubnissen nach § 9 des Denkmalschutzgesetzes NW für alle Bau- und Renovierungsmaßnahmen an und in einem Baudenkmal sowie in dessen näherer Umgebung
- Ausstellung von steuerlichen Bescheinigungen für alle denkmalpflegerisch abgestimmten und mit einer Erlaubnis versehenen Maßnahme
- Abnahme und Bearbeitung von Förderungsanträgen (s. Abschnitt Denkmalförderung)
- Erteilung von Bußgeldbescheiden bei Maßnahmen, die ohne Erlaubnis durchgeführt werden (bis zu einer Mio. DM)
- Anforderung von Ersatzvornahmen, wenn der Denkmaleigentümer nach Sicherungsaufforderung sein Gebäude vorsätzlich weiter verfallen lässt.

Untere Denkmalbehörde ist:

Stadt Rösrath, Fachbereich 4

Fachbereichsleiter: Christoph Herrmann,

Tel.: 0 22 05/80 24 00

Es berät Kerstin Schettler, Tel.: 0 22 05/80 24 10

## 9.2 Erlaubnispflicht

Bauliche Veränderungen an Baudenkmalen greifen fast zwangsläufig in die Substanz ein, vor allem dann, wenn Gebäude mit dem zeitgemäßen Komfort ausgestattet werden sollen. Einschneidende Umbaumaßnahmen erfordern viel Fingerspitzengefühl und Erfahrung. Hier müssen schon im Planungsstadium Architekt und Denkmalpfleger zur Beratung hinzugezogen werden. Sind Bauteile, wie zum Beispiel Fenster, auszuwechseln, müssen sie auf Erhaltungswürdigkeit geprüft und aufgrund des Befundes repariert oder ersetzt werden.

Da Maßnahmen an einem Denkmal nach § 9 des Denk-

# Dipl. Ing. Björn Schädlich

## Ingenieurbüro für Bauwesen

Beienburger Straße 62  
51503 Rösrath

Fon: 02205-910926  
Fax: 02205-910925

staatlich anerkannter Sachverständiger für Schall- und Wärmeschutz

Statik  
Wärmeschutz  
Energieberatung

Bauplanung  
Schallschutz  
Visualisierung

Mitglied der Ingenieurkammer Nordrhein-Westfalen



**Planung  
Beratung  
Ausführung  
im  
Landschafts-  
und  
Wasserbau**

ALWA-Plan  
Ingenieurgesellschaft mbH

Berg 28A  
51503 Rösrath  
Tel. 0 22 05 / 91 00 88  
Fax 0 22 05 / 91 00 87  
alwaplan@t-online.de

Arbeitsschwerpunkte:

- Pflanzenkläranlagen
- Regenwassernutzung/  
-versickerung
- Landschaftspflegerische  
Begleitplanung
- Baumgutachten/-pflege

Aluminiumfassaden

Spenglerarbeiten

Schieferarbeiten

Dachbegrünung

**roger reks**  
**DACHdeckermeister**

Berg 14  
51503 Rösrath  
Fon: 0 22 05-90 18 17  
Fax: 0 22 05-90 18 12  
Handy: 01 71-3 54 94 87

*Gartenneuanlagen  
Platten- u. Pflasterarbeiten  
Natursteinarbeiten  
Gartenpflege  
Baumfällungen  
Winterdienst*

*Wasser*  
*Garten- und Landschaftsbau*

**GALA-Bau H. Wasser**  
**Bergische Landstraße 30A, 51503 Rösrath**  
**TELEFON 02205/81750      MOBIL: 01727414917**

# Kurt Andreas Longrée

## Rechtsanwalt

Interessen- und Tätigkeitsschwerpunkte:

- Baurecht
- Mietrecht
- allg. Zivilrecht

Hauptstraße 219 · 51503 Rösrath-Hoffnungsthal  
Telefon (0 22 05) 52 75 · Telefax (0 22 05) 8 32 04  
Internet: [www.rechtsanwalt-longree.de](http://www.rechtsanwalt-longree.de)  
E-Mail: [ra@rechtsanwalt-longree.de](mailto:ra@rechtsanwalt-longree.de)

**Planung und Ausführung von Dachgeschoß Aus.- und Umbauten**

**Erstellung von Dachgauben  
Bedachungen aller Art  
Bauklempnerei**

**Fassadenbekleidungen  
Solartechnik  
Gründächer**



**NAGEL GmbH**  
**DACHDECKERMEISTERBETRIEB**  
**Zum Scherbüchel 14 · 51503 Rösrath**  
**Telefon 02205/66 47 · Telefax 02205/8 68 74**

malschutzgesetzes NW erlaubnispflichtig sind, ganz gleich, ob diese in, an oder in naher Umgebung eines Baudenkmals stattfinden, ist eine vorherige Beratung unabdingbar.

### 9.3. Denkmalförderung

Nachdem ein Gebäude unter Denkmalschutz gestellt ist, übernimmt die Eigentümerin/der Eigentümer die Pflicht, ihr/sein Gebäude nach denkmalpflegerischen Gesichtspunkten zu erhalten. Das führt in vielen Fällen zu Mehrkosten, die aus denkmalpflegerischen Auflagen resultieren. Diese Mehrkosten sind zuschussfähig und können steuerlich geltend gemacht werden.

Um Zuschüsse und auch steuerliche Vergünstigungen zu erlangen, ist die denkmalpflegerische Erlaubnis nach § 9 des Denkmalschutzgesetzes NW die Voraussetzung, Bescheinigungen werden von der Unteren Denkmalbehörde ausgestellt. Bedingung ist jedoch, dass mit den Arbeiten nicht vor der schriftlichen Erlaubnis begonnen wurde.

### 9.3.1 Steuerliche Vergünstigungen

Hier bestehen die folgenden Möglichkeiten:

- Erhöhte steuerliche Absetzung von Erhaltungsaufwendungen und Herstellungskosten bei Baudenkmalern, wenn diese zur sinnvollen Nutzung des Baudenkmals erforderlich sind.
- Erhöhte steuerliche Absetzungen für historische Gebäude in Denkmalbereichen – auch bei nicht eingetragenen Gebäuden.
- Wenn die denkmalpflegerischen Auflagen zu Mehrkosten führen.

Auf diese steuerlichen Vergünstigungen besteht ein Rechtsanspruch.



**INGENILLEM**

## Garten- und Landschaftsbau

H. J. Ingenillem

Großhecken 42 · 51503 Rösrath

☎ 0 22 05/40 96 · Telefax: 0 22 05/90 78 12

Elektroinstallationen von Neu- und Altbau  
Sprechanlagen · SAT-Anlagen  
Beleuchtungstechnik  
Telefonanlagen

Meisterbetrieb  
**ELEKTROTECHNIK**  
**Willi Schumacher**

Schreibershove 21 · 51503 Rösrath

Tel. 0 22 05/90 96 50 · Fax 90 96 49

**Beratung \ Planung \ Ausführung**

**Heddergott** **Schmitz** GmbH  
*Heiztechnik* *Sanitär*

*... von der Planung  
bis zur Fertigstellung ...*

Kranzmaarstraße 18  
50354 Hürth  
Tel. 0 22 33 / 94 54 24  
Fax 0 22 33 / 94 54 25



Hirschstraße 6b  
51503 Rösrath  
Tel. 0 22 05 / 8 10 39  
Fax 0 22 05 / 8 76 83

**STRABAG**

**Dynamik  
auf gutem  
Fundament**

STRABAG Straßen- und Tiefbau AG  
Niederlassung Köln  
Emel-Weyden-Straße 1 · 51105 Köln · Tel.: 0221/983448-0  
Fax: 0221/834015 · www.strabag.de

**Baumschule KÖNIGSFORST**

**Alle Pflanzen für Wald und Garten.**

**Rösrath-Kleineichen, An der Rösrather Straße**

**Telefon 0 22 05 / 28 95**

**Telefax 0 22 05 / 76 17**

Auch an Sonn- und Feiertagen haben wir für  
Ihren Informationsrundgang geöffnet.

(Keine Beratung, kein Verkauf)

### 10.1. Energieberatung für Hausbesitzer – ein Service der Lokalen Agenda 21 als Projekt der Stadt Rösrath und des Bundes für Umwelt- und Naturschutz e. V. NRW

Durch das Handlungsprogramm der „Agenda21“, das die Lebensgrundlagen für zukünftige Generationen sichern soll, werden weltweit Kommunen aufgefordert, die Entwicklung ihrer Stadt unter dem Gesichtspunkt der Nachhaltigkeit zu planen. In Rösrath informiert das Agenda21-Team den Rösrather Bürger über die Themen Energiesparen im Haus, alternative Energiequellen und ökologisches

Bauen. Eine neue Heizanlage, eine solarthermische Anlage, eine Photovoltaikanlage oder die Nutzung von Erdwärme, eine effiziente Wärmedämmung und viele weitere Komponenten ökologischen Bauens sind nicht nur zeitgemäß und schützen die Umwelt, sondern helfen auch Geld zu sparen. Infos über Fördermittel und Gebäude-Check Energie im Agenda-Büro.

Das Agenda-Büro ist täglich geöffnet von 8.00 – 12.30 Uhr und Do von 14.00 – 18.00 Uhr sowie immer nach telefonischer Vereinbarung: Tel.: 80 24 20 / Fax: -6 07.

## I M P R E S S U M



**WEKA**  
INFORMATIONSSCHRIFTEN-  
UND WERBEFACHVERLAGE  
GMBH



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

#### **IN UNSEREM VERLAG ERSCHEINEN:**

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

Herausgegeben in Zusammenarbeit mit der Kommune. 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. Nach-

druck 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.

Das vorliegende Druckwerk wurde in Anlehnung an die Texte der Baubroschüre „Planen und Bauen“ des Rheinisch-Bergischen Kreises erstellt.

Die Stadt Rösrath dankt den beteiligten Abteilungen der Kreisverwaltung für ihre freundliche Unterstützung. Nachdruck nur mit ausdrücklicher Genehmigung des Rheinisch-Bergischen Kreises.

Akquisition: Jörg Zehnpfennig  
Verkauf: Bernd Eudenberg  
Herstellung: Evelyn Egger  
Layout: Freistil Elke Rothmann  
Stadt Rösrath - Beate Radtke -

51503062 / 1. Auflage / Type / Nied  
Printed in Germany 2001

**INTERNET:** <http://www.weka-cityline.de>  
**E-MAIL:** [info@weka-cityline.de](mailto:info@weka-cityline.de)

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



**M&S** Erstellen von:  
Rohbauten &  
Klinkerfassade

M&S Schulze GbR, An der Grünen Furth 7  
51503 Rösrath  
Tel. 0 22 05 / 8 71 90, Fax 0 22 05 / 91 06 68  
Mobiltel. 01 71 / 4 66 95 36



**GALABAU**

Inh.: Roland Tewes

**Ausführung von:**

Pflanzarbeiten  
Pflasterarbeiten  
Gartenüberholung  
Baumfällen inkl. Abtransport  
sowie Zaunanlagen, Teichbau

Wüsterhöhe 8 · 51491 Overath · Telefon 0 22 06/85 89 83  
Handy 01 70/3 55 33 06 · Fax 0 22 06/85 89 84



**HEGEMANN GmbH**

**BAUUNTERNEHMEN**

*Ausführung sämtlicher Bauarbeiten*

**Büro:**  
**Quellenweg 12**  
**51503 Rösrath**

**Telefon: 0 22 05 / 74 03**  
**Telefax: 0 22 05 / 8 68 85**  
**Mobil: 01 72 / 2 43 23 63**

Dipl.-Ing. (FH) AK-NW  
**Andreas Fethke**  
Landschaftsarchitekt Fon/Fax 0 22 05-91 37 71

Am Waldhang 17  
51503 Rösrath

**KURT SCHLÜTER**

Dipl.-Ing. · Architekt BDB AKNW



- Wohnungsbau
- Gewerbe- und Industriebau
- Landwirtschaftliche Bauten
- Altbau Sanierung + Denkmalschutz



Hauptstraße 219 · 51503 Hoffnungsthal  
Tel. (0 22 05) 35 08 + 68 51 + 91 13 73 · Fax (0 22 05) 91 13 74

*Vielleicht nicht gerade hier.....*

*sonst aber planen und bauen  
wir wo und wie Sie wünschen!*

BKL - Systemhaus      Maik Tiedtke  
Bensberger Str.309 b    51503 Rösrath  
Tel. 02205 - 4567  
Fax: 02205 - 910506

- Personliche Beratung + Betreuung  
in jeder Planungs- und Bauphase
- Baukostenreduzierung
- Sicherung der Altersvorsorge

**BKL**  
SYSTEMHAUS  
Bauen  
Kinder Leicht



Ihr BKL - Systemhaus. So typisch, so gut. Das garantiert Ihnen unsere langjährige Erfahrung und Fullservice. Unsere Fachleute sind für Sie da, wenn's darum geht, daß Ihre Ideen Gestalt annehmen. Beispielsweise bei Gebäudegröße, Raumaufteilung oder Ausstattung. BKL - Systemhaus hilft Ihnen bei der Grundstückssuche sowie bei Behördenwegen. Und auch in Finanzierungsfragen steht Ihnen Ihr ganz persönlicher Berater unserer Hausbank zur Verfügung.

Ihr Eigenheim als Spiegel Ihrer Persönlichkeit. Bei BKL - Systemhaus wird Individualität groß geschrieben. Sie haben die Wahl. Vom Bungalow bis zur Ausstattung. Vom Bungalow bis zum Landhaus im Villenstil. Von der Ausbauvariante mit oder ohne Keller bis zum schlüsselvertigen Domizil. Ihr BKL - Systemhaus ist in jedem Fall beste Wahl. Und bis ins Detail maßgeschneidert.

<http://www.ksk-koeln.de>





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

**AUCH WENN ES  
MEHR WERDEN.**



Kreissparkasse Köln

Wer die Baufinanzierung nutzt, hat mehr Raum zum Leben. Fragen Sie uns nach einer soliden Finanzierung, aber auch nach Bausparverträgen, öffentlichen Fördermitteln und Versicherungen. Unsere Baufinanzierungsfachberater erreichen Sie im BetreuungsCenter Hoffnungsthal unter der Telefonnummer 02205/8003-70 oder über unsere Geschäftsstellen in Rösrath, Hoffnungsthal, Forsbach und Stümpen. Wir beraten Sie gerne. Wenn's um Geld geht –  Kreissparkasse Köln

A R C H I T E K T



**dipl.-ing. andreas schönborn**

köln: overather str. 13 51109 köln tel. 0221/840067

entwurf  planung  konstruktion  bauleitung  
rösrath: auf dem rosenberg 52 51503 rösrath telefon 02205/908286



**A R C H I T E K T E N**

**Dipl.-Ing.  
André Hösch & Partner**

Im Weissenbroich 9 • 51503 Rösrath

Tel. 02205 • 88184  
Fax 02205 • 914507

[www.architekt-hoesch.de](http://www.architekt-hoesch.de)  
[buero@architekt-hoesch.de](mailto:buero@architekt-hoesch.de)

**Neubau  
Bauen im Bestand  
Wohnen • Arbeiten • Wohlfühlen**

**Erfolg durch Harmonie**

## Sachverständigenbüro Sturm

N.J. Sturm, Dipl.-Bauingenieur, Dipl.-Wirtschaftsingenieur  
Bau- und Immobiliensachverständiger,  
von der IHK Köln öffentlich bestellt und vereidigt  
für die Bewertung von Mieten, Pachten,  
bebauten und unbebauten Grundstücken



Telefon: 02205-81507 · Fax: 02205-2673  
Sülzer Burg 9 · 51503 Rösrath  
e-mail: [N.J.Sturm@t-online.de](mailto:N.J.Sturm@t-online.de)  
[www.sachverstaendigenbuero-sturm.de](http://www.sachverstaendigenbuero-sturm.de)