PLANEN - SANIEREN - BAUEN - WOHNEN

HERZOGENRATH

IHS Ingenieurbüro Heitfeld-Schetelig
Beratende Geologen und Ingenieure GmbH

Niederschlagswasserbewirtschaftung

- Standortuntersuchungen
- Feld- und Laborversuche zur Versickerungsfähigkeit
- Planung von Versickerungseinrichtungen
- Bearbeitung von Anträgen

Altbergbau

- Gefährdungsabschätzungen für Baugrundstücke
- Bergbaulich-geotechnische Stellungnahmen
- Kostenschätzungen
- Aufsuchung und Sicherung

Baugrunderkundung / Erdwärmenutzung

- Sondierungen
- Geotechnische Laboruntersuchungen
- Baugrundbeurteilung
- Gründungsberatung
- Nutzung von Erdwärme

weiterhin bieten wir in unserem Haus eine qualifizierte gutachterliche Beratung in den Bereichen

• Trinkwassergewinnung • Talsperren- und Speicherbau
• Verkehrswege- und Pipelinebau • Altlasten und Deponien
• Lagerstätten- und Rohstoffsicherung • Tunnelbau
• Grundbau / Spezialtiefbau

Preusweg 74
52074 Aachen
Tel.: 02 41 / 7 05 16 - 0
Fax: 02 41 / 7 05 16 - 20
e-mail: info@ihs-online.de

Wir liefern Ihnen Strom, Erdgas und Trinkwasser.

Ihren Ansprechpartner zum Thema Hausanschlüsse erreichen Sie unter 02407 579-1000

enwor
energie & wasser vor ort

enwor-energie & wasser vor ort GmbH
Kaiserstraße 86 | 52134 Herzogenrath
Telefon 02407 579-0 | www.enwor-vorort.de
Störmeldestelle 02407 579-1500

1. Grußwort des Bürgermeisters

Liebe Mitbürgerinnen und Mitbürger, sehr geehrte Bauinteressent(inn)en,

ein Haus zu bauen, ist heute noch der Wunsch vieler Menschen. Gerade für unsere jungen Familien ist das eigene Haus ein Ziel, das man so früh wie möglich angehen möchte. Bevor Sie jedoch diesen Entschluss in die Tat umsetzen können, sind eine Vielzahl von gesetzlichen Vorschriften in die Planung und Ausführung Ihres Bauvorhabens einzubeziehen.

Mit der vorliegenden Broschüre wollen wir Ihnen als Bauherrin/Bauherr einen Leitfaden zum Thema Bauen an die Hand geben.
Allerdings kann diese Broschüre ein persönliches Gespräch und Beratung durch einen Architekten nicht ersetzen.

Die Broschüre soll aber auch das Verständnis für unsere Kulturlandschaft und die Belange des Natur- und Umweltschutzes wecken sowie ein energie- und ressourcensparendes Bauen fördern. Ein schonender Umgang mit diesen Ressourcen ist wichtiger denn je, damit wir unseren Kindern und Enkelkindern diese Kulturlandschaft in einer bestmöglichen Qualität vererben können.

Um dieses Ziel zu erreichen, müssen Sie als Bauherr(in) und müssen wir als Behörde bestehende Regelungen – die ständig an die Bedürfnisse der Zeit und die jeweiligen Entwicklungen angepasst werden – beachten.

Im Rahmen dieses Ratgebers können naturgemäß nicht alle Fragen beantwortet werden. Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter unseres Fachbereichs 3 – Stadtentwicklung und Umwelt – und der anderen Fachbereiche stehen Ihnen jederzeit mit Rat zur Seite.

Ich hoffe mit Ihnen, dass Sie Ihr Bauvorhaben bald verwirklichen können, und wünsche Ihnen ein gutes Gelingen.

Ihr

Gerd Zimmermann
Bürgermeister

IQ

Baugrundgutachten • Hydrogeologische Gutachten • Umwelttechnik
Planung von Versickerungs- und Entwässerungsanlagen
Planung von Freianlagen, Straßen und Wegen
Bauleitung und Bauüberwachung • SiGe-Koordination

Ingenieurgesellschaft Quadriga mbH • Raiffeisenstraße 10 • 52134 Herzogenrath
Herzogenrath: 02407/5667-0 • **Düren:** 02421/502085
Fax: 02407/5667-29 • e-mail: info@IQ-mbh.de

w w w . I Q - m b H . d e

Warmwasser- und Fußbodenheizungs-Anlagen,
Solar- und Brennwerttechnik,
Sanitärinstallationen, Wärmepumpen,
Öl- und Gasfeuerungen, Wartungen und Störungsdienst

miko

Heizungsbau Vallot KG
Meisterbetrieb

02406/6970

Telefax 02406/64798
52134 Herzogenrath-Merkstein
Am Boscheler Berg 18

GGB mbH Gesellschaft für Generalplanung und Baumanagement mbH · Kaiserstr. 100, 52134 Herzogenrath, T 02407-902744, F 02407-918106

Geschäftsführer
Rudolf Meier
Dipl.-Ing. Architekt
Yahya Schirin
Dipl.-Ing. Architekt
E-Mail: ggb-h@t-online.de

Projektentwicklung + Planung von Neubau und Sanierungsmaßnahmen

Projektsteuerung . Gutachten für Immobilienwertermittlung und Bauschadensfragen . Beratung . Kostenberechnung und Kostenkontrolle . Bauleitung

INHALTSVERZEICHNIS

1. Grußwort 1

Branchenverzeichnis 5

2. Anlaufstellen, Adressen und Telefonnummern für Bauherren 6

3. Das Baugrundstück 7

- Auswahl des Grundstücks 7
- Erschließung 7
- Rechtliche Vorüberlegungen 7
- Risiko Altlasten 9
- Erwerb 9
- Grundstückswert 10
- Nebenkosten 10
- Notarkosten 10
- Grunderwerbsteuer 10
- Erschließungsbeiträge für Straßenbau, Kanal und Wasserversorgung 10
- Sonstige Nebenkosten 11
- Checkliste für Ihren Hausanschluss 11

4. Das öffentliche Baurecht 13

- Das Baurecht allgemein 13

4.1 Das Bauplanungsrecht 13

- Bauleitplanung 13
- Flächennutzungsplan 13
- Bebauungsplan 15
- Landschaftspflegerischer Begleitplan 15
- Ausnahmen und Befreiungen 16
- Der Vorhaben- und Erschließungsplan 16
- Im Zusammenhang bebaute Ortsteile – Innenbereich 16
- Außenbereich 17

4.2 Das Bauordnungsrecht 17

- Allgemein 17
- Grenzabstand 17
- Die am Bau Beteiligten 20
- Vorbescheidsverfahren 21
- Bauantrag 21
- Ablauf des Baugenehmigungsverfahrens 23
- Bauaufsichtliche Verfahren 23
- Freistellungsverfahren 24
- Vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren 24
- Normales Baugenehmigungsverfahren (Regelverfahren) 25
- Teilbaugenehmigung 25
- Baugenehmigungsgebühren 26

5. Baurechtliche Spezialthemen 27

- Das Nachbarrecht – Die Nachbarbeteiligung 27
- Denkmalschutz und Denkmalpflege 27
- Baumschutz 30
- Baulast 30
- Teilung von Grundstücken 31

6. Die Bauausführung 33

- Wärmedämmung 33
- Dämmung der Außenwände 33
- Fehlervermeidung bei der Dachdämmung 33
- Wärmeschutzverglasung für die Fenster 34
- Konsequente Dämmung von Kellern 34
- Bauen mit der Sonne 34
- Passive Solarenergienutzung durch Fenster 35
- Zentrale Warmwasserbereitung 35
- Solare Warmwasserbereitung 35
- Strom aus der Sonne 35

7. Der Altbau 36

8. Energiepass 37

Town & Country HAUS

... Qualität sicher gebaut.

Schlüsselfertige* Massivhäuser inklusive :

· Planung und Statik · TÜV-Baubegleitung und Abnahme · Baugrundgutachten
· Baufertigstellungsversicherung · Baugewährleistungsversicherung
· Blower-Door-Test · Immobilienkreditversicherung bei Arbeitslosigkeit
· Abwicklung über Treuhandkonto
· 3 Monate Bauzeitgarantie (*ohne Maler- und Tapezierarbeiten / ohne Bodenbeläge)

Town & Country Partner
MP-Projektmanagement GmbH
Schütz-von-Rode-Str. 2e
52134 Herzogenrath
Info-Hotline: 0 24 06/80 98-0

ab 102.500,- Euro

www.HausAusstellung.de

gebr. Riedelbauch

IHRE MALERMEISTER FÜR
AUSSERGEWÖHNLICHE ARBEITEN

• Aquarelltechniken • Lasurarbeiten • Marmorierungen
• Fassadengestaltung • Türengestaltung
• Möbelrestaurierungen • Gestaltung mit Stuck

Anna-Klöckner-Straße 12
52134 Herzogenrath
www.riedelbauch-malerdesign.de

Telefon 02406/7104 und 4390
Telefax 02406/659140
Mobiltelefon 0171/4027005

Karl-Heinz Marschner
Rechtsanwalt

Tätigkeitsschwerpunkte:
privates und öffentliches Baurecht
Grundstücks-, WEG- sowie Mietrecht und VOB-Recht

Eygelshovener Straße 17b
– Altes Pfarrhaus –
52134 Herzogenrath

☎ 02406/923382 · Fax 02406/923383
☎ mobil 0172/6962762

Schlüsselfertiges Bauen
Ausbauhäuser
Umbau-/Sanierungsplanung
Architektenplanung

Beraten
Planen
Erschließen
Bauen

Preis-
Qualitäts-
Gewährleistungs-
garantien

Heins - Architekten - 02407/90900
Herzogenrath-Kohlscheid Haus-Heyden-Straße 192
Architekten@heins.de

ingenieurbüro soentgerath
bautechnik

an sichelscheid 28
52134 herzogenrath

Telefon 02407/3041
Telefax 02407/59128

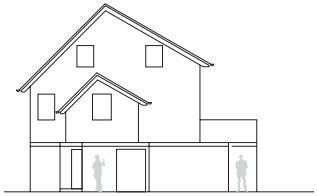
isb-soentgerath@t-online.de

isb

helmut soentgerath
dipl.-ing. (TH)

HANS-PETER VONDENHOFF
DIPL.-ING. ARCHITEKT BDB
AKNW AK THÜRINGEN

WEFELEN 54
52134 HERZOGENRATH
TEL. 02406/991195
FAX 02406/925561
MOBILTELEFON 0176/24195960
INFO@VONDENHOFF-ARCHITEKT.DE



PLANUNG · BAULEITUNG · SIGE-KOORDINATION

BRANCHENVERZEICHNIS

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

	Seite
Architekturbüros	2, 4, 12, 22, 32
Badsanierung	5
Bauberatung	12
Baugrundgutachten	2
Baugrundstücke	8
Bauplanung	2, 3, 4, 18, 19, 22
Baurecht	4, 22
Bedachungen	12, 22
Bodengutachten	U2
Brandschutztechnik	32
Elektro	32
Elektroinstallationen	22
Energieversorgung	U2
Fertighäuser	12
Feuerlöscher	32
Fliesen	12
Haustechnik	32
Heizung	2, 5
Immobilien	4, U4
Ingenieurbüros	U2, 2, 4, 12, 32
Malerbetriebe	4, 12
Marmor	22
Naturstein	22
Netzwerktechnik	22
Raumgestaltung	4
Rechtsanwälte	4, 22
Sanitär	2, 5
Schlüsselfertigbau	3, 18, 19
Trockenbau	32
Vermessungsbüros	14

Exklusive Bäder
Moderne Heizungstechnik
Solar- und Regenwassertechnik
Kontrollierte Wohnraumlüftung
Alten- und behindertengerechte Bäder

KARL MAINZ
BÄDER + WÄRME

Roermonder Straße 84, 52134 Herzogenrath/Kohlscheid
Telefon 02407/959580, **Telefax** 02407/959581
www.karl-mainz.de, **e-mail:** info@karl-mainz.de

IMPRESSUM

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

52134062/2. Auflage/2005

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

WEKA INFO
Kompetenz aus einer Hand

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

2. Anlaufstellen, Adressen, und Telefonnummern für Bauherren

Stadtverwaltung

Rathaus, Rathausplatz 1
52134 Herzogenrath
Telefon: 0 24 06/83-0
Telefax: 0 24 06/1 29 54
Internet: www.herzogenrath.de

Sprechzeiten

Allgemeine Sprechzeiten im Rathaus
(außerhalb der Bürgerbüros)

montags bis donnerstags:	8.30 bis 12.30 Uhr
montags und dienstags zusätzlich:	14.00 bis 15.30 Uhr
donnerstags zusätzlich:	14.00 bis 17.30 Uhr
freitags:	8.30 bis 12.00 Uhr

Öffnungszeiten des Bürgerbüros

montags und dienstags:	7.30 bis 16.00 Uhr
mittwochs:	7.30 bis 12.30 Uhr
donnerstags:	7.00 bis 18.00 Uhr
freitags:	7.30 bis 12.00 Uhr
samstags:	10.00 bis 12.00 Uhr

Fachbereich 3 – Stadtentwicklung und Umwelt –

Rathaus, 3. Etage, Zimmer 313 bis 328

Bauleitpanung, Bauaufsichtsbehörde, untere Denkmalbehörde, Liegenschaftsverwaltung, Umweltangelegenheiten, Abfallwirtschaft

Fachbereich 4 – Bau und Betrieb –

Nordsternstraße 25
52134 Herzogenrath (Merkstein)
Telefon: 0 24 06/9 89-0

Hochbau, Tiefbau, Baubetrieb

2. Anlaufstellen, Adressen und Telefonnummern für Bauherren

3. Das Baugrundstück

Auswahl des Grundstücks

Die Auswahl eines Baugrundstücks ist der erste entscheidende Schritt zur Verwirklichung Ihres Bauvorhabens, mit dem Sie zumeist eine langfristige Bindung an einen Standort eingehen.

Bei der Auswahl können Sie nicht sorgfältig genug vorgehen. Sie sollten deshalb vor einem Erwerb das Grundstück so genau wie möglich kennen lernen. Es empfehlen sich Besuche zu verschiedenen Zeiten. Auch können Auskünfte von Nachbarn des ins Auge gefassten Grundstücks hilfreiche Aufschlüsse geben.

Erschließung

Ein wesentlicher Punkt für die Bebaubarkeit eines Grundstücks ist die gesicherte Erschließung, das heißt das Grundstück muss in angemessener Breite an einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche liegen oder mit einer öffentlich-rechtlich gesicherten Zufahrt daran anliegen.

Des Weiteren müssen die Wasserversorgungsanlagen und Abwasseranlagen benutzbar und die Abwasserbeseitigung entsprechend den wasserrechtlichen Vorschriften gewährleistet sein.

Rechtliche Vorüberlegungen

Voraussetzung für eine Bebaubarkeit

Der Grundstückseigentümer und/oder -käufer sollte sich zunächst beim Fachbereich 3 der Stadt Herzogenrath als zuständiger Bauaufsichtsbehörde erkundigen, ob das Grundstück nach den planungsrechtlichen Eigenschaften und dem Stand der Erschließung tatsächlich ein Baugrundstück ist und wie es bebaut werden darf. Kann auf dem ins Auge gefassten Grundstück überhaupt das geplante Bauvorhaben verwirklicht werden? Gleiches gilt auch für bebaute Grundstücke.

Hierbei sollte den folgenden Fragen besondere Beachtung geschenkt werden:

- Welche Möglichkeiten der Bebauung bestehen hinsichtlich der Grundstückslage, der Grundstücksgröße und des Zuschnitts?
- Welche Festsetzungen und Baubeschränkungen trifft der Bebauungsplan oder die Gestaltungssatzung, falls vorhanden?
- Welche Baubeschränkungen ergeben sich durch die Umgebungsbebauung, falls kein Bebauungsplan vorliegt (Einfügen in die Eigenart der vorhandenen Bebauung)?
- Liegt es eventuell im Außenbereich (außerhalb des Geltungsbereichs eines Bebauungsplans, außerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils.)?
- Wie sieht es mit der Baureife und der Erschließung des Grundstücks aus, ist eine ausreichend ausgebaute Zufahrtsstraße vorhanden, können Anschlüsse an die Versorgungs- und Entsorgungsleitungen (Gas, Strom, Wasser, Abwasser)

3. Das Baugrundstück

STADT HERZOGENRATH

Wohnen in Merkstein
Neubaugebiet Schleypenhof

BauGrundStücke für's Leben im Neubaugebiet Schleypenhof

- von 260 bis 550 qm
- Ohne Bauträgerbindung
- Für Einzel- und Doppelhäuser
- Hoher Kinderrabatt
- Solares Bauen
- Naturnahes Wohnen in einem gewachsenen Stadtteil

Vermarktung und Information durch:

Deutsche Bau- und Grundstücks-AG – BauGrund –

Tel.: (0228) 518-471
info@baugrund.de
www.herzogenrath.de/schleypenhof

Partner der Kommunen für…

…Stadtentwicklung und Immobilienmanagement

- Innenstadtentwicklung
- Standortentwicklung
- Baulandentwicklung
- Machbarkeitsstudien
- Stadtmarketing
- Strategieberatung
- Portfolio-Management
- Public Private Partnership (PPP)
- Erfassen und Bewerten kommunaler Liegenschaften und Infrastruktur
- Organisationsoptimierung
- Neues kommunales Haushaltsrecht (NKH/NKF)

Wir sind als städtebaulicher Dienstleister auch im Raum Aachen tätig.

Aus gutem Grund – BauGrund

Deutsche Bau- und Grundstücks-AG
Chlodwigplatz 1 · 53119 Bonn
Telefon (0228) 5 18-0 · Telefax (0228) 5 18-276
www.baugrund.de · E-Mail: info@baugrund.de

BauGrund

kurzfristig hergestellt werden, was lässt sich in Bezug auf die Tragfähigkeit des Baugrunds und die Grundwasserverhältnisse feststellen? Gegebenenfalls ist vor Baubeginn ein Baugrundgutachten einzuholen.

- In welcher Höhe sind Zahlungen für Erschließungsbeiträge zu erwarten?
- Tangieren durchgehende Versorgungsleitungen (unterirdisch oder als Freileitung) das Baugrundstück?
- Sind für das Baugrundstück Baulasten eingetragen? Das Baulastenverzeichnis wird beim Fachbereich 3 der Stadt Herzogenrath als zuständiger Bauaufsichtsbehörde geführt.
- In welcher Entfernung befinden sich der Arbeitsplatz, die Schule, der Kindergarten, die erforderlichen Einkaufsmöglichkeiten und wie ist die Verkehrsverbindung dorthin?
- Falls über die Bebaubarkeit eines Grundstücks Zweifel bestehen, empfiehlt es sich, ggf. eine Bauvoranfrage einzureichen.
- Welche Störungen sind zu erwarten? Industrie, Gewerbe, landwirtschaftliche Betriebe oder Straßen in der Nähe des Baugrundstücks können zu Beeinträchtigungen führen. Bestehen Planungen, die zu Belästigungen führen können oder sind solche zu erwarten? Sie sollten den Flächennutzungsplan einsehen und erfragen, welche Planungen in der Nähe des Baugrundstücks vorgesehen sind.

Risiko Altlasten

Vor einem Grundstückskauf sollte man sich gründlich informieren, ob Verunreinigungen aus vergangenen Jahrzehnten im Boden oder im Grundwasser lauern. Umfangreiche Recherchen machen sich angesichts des großen – auch finanziellen – Risikos immer bezahlt.
Die Detektivarbeit beginnt mit einer Reise in die Geschichte des Grundstücks. Ist auf dem Gelände vielleicht einmal Ton oder Kies abgebaut worden? Wurde die Fläche früher gewerblich genutzt? Fanden hier Bodenbewegungen statt?

Antworten auf diese Fragen können erste Hinweise auf mögliche Altlasten liefern. Beim Umweltamt des Kreises Aachen kann nachgefragt werden, ob über das Grundstück bereits Informationen vorliegen. Hier wird ein Kataster über Flächen mit bekannten oder vermuteten Altlasten und sonstigen kontaminierten Flächen geführt. Findet sich hier nichts über das gesuchte Grundstück, heißt dies deshalb noch nicht, dass dort tatsächlich keine Schadstoffe im Boden schlummern. Die vorhandenen Listen haben keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Sie werden laufend aktualisiert.

Klare vertragliche Absprachen zwischen Grundstückskäufer und -verkäufer sind nach der umfassenden Information über das Grundstück die zweitwichtigste Altlastenvorsorge. Egal, ob zum Zeitpunkt des Kaufes ein Altlastenverdacht besteht oder nicht: Für den Fall der Fälle sollte vertraglich festgehalten werden, wer für welche Untersuchungen und Maßnahmen zahlen muss.

Erwerb

Bevor Sie sich endgültig für ein Grundstück entscheiden, sollten Sie es genauer kennen lernen. Eine wichtige Rolle spielt die Untergrundbeschaffenheit.

Bei felsigem oder moorigem Boden und/oder hohem Grundwasserspiegel müssen beispielsweise entsprechende Vorkehrungen getroffen werden, die auch die Baukosten erhöhen.

Erkundigen Sie sich auch genau, wie die Gegend um das Grundstück in den nächsten Jahren aussehen wird. Garantien für eine ruhige Lage auf Lebenszeit gibt es nirgends, doch kann man bei der Stadt Herzogenrath, Fachbereich 3 – Stadtentwicklung und Umwelt – erfahren, ob in der Nähe größere Baugebiete geplant sind. Achten Sie auch darauf, dass Nachbargebäude oder hohe Bäume das Haus nicht ungünstig beschatten.

Im Normalfall wird beim Grundstückskauf der Kaufpreis vollständig bezahlt. Daneben gibt es aber noch andere Kaufformen, zum Beispiel die Nutzung im Wege des Erbbaurechts. Dies ist ein grundbuchgesichertes Recht zur baulichen Nutzung eines fremden Grundstücks über einen festgelegten Zeitraum, oftmals für 99 Jahre.

HERZOGENRATH

Grundstückswert

Auskünfte über Bodenwerte von Grundstücken erhalten Sie bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses des Kreises Aachen oder im Internet unter www.kreis-aachen.de (Suchbegriff: Gutachterausschuss). Aufgrund von Kartenübersichten können Sie dort die jeweils aktuellen Bodenrichtwerte in Erfahrung bringen, die einen ersten guten Anhalt für Grundstückspreise darstellen. Dieser Wert stellt jedoch nicht den Preis dar, der auf dem freien Markt erzielt wird.

Nebenkosten

Beim Grundstückskauf beachten Sie bitte, dass neben den Grundstückskosten zumindest noch folgende Nebenkosten hinzukommen:

- Grunderwerbsteuer
- Notariats- und Grundbuchkosten
- ggf. weitere Kosten (Vermessung, Makler)

Notarkosten

Die Notariats- und Grundbuchkosten betragen in der Regel bis zu 1,5 Prozent des Kaufpreises. Kaufen Sie ein „freies“ Grundstück ohne Bebauung, werden die Kosten wie aufgeführt berechnet.

Soweit Sie ein bereits bestehendes Objekt erwerben oder einen Vertrag mit einem Bauträger über die Immobilie abschließen, werden die Gebühren von der im Vertrag genannten Summe berechnet.

Grunderwerbsteuer

Die Grunderwerbsteuer wird vom Finanzamt erhoben. Es werden Ihnen 3,5 Prozent des vereinbarten Kaufpreises (Grundstückswert) in Rechnung gestellt.

Erwerben Sie gemeinsam mit dem Grundstück auch eine auf diesem errichtete Immobilie, wird die Grunderwerbsteuer auch vom Gebäudewert – soweit im Kaufvertrag enthalten – verlangt. Von einer gebrauchten Immobilie im Wert von 200 000 Euro werden Ihnen demnach 7 000 Euro Grunderwerbsteuer berechnet.

Erschließungsbeiträge für Straßenausbau, Kanal und Wasserversorgung

Ist Ihr Grundstück noch nicht erschlossen oder wird aufgrund der Teilung eines alten größeren Grundstücks in mehrere Bauplätze eine erneute Erschließung notwendig, sollten Sie diese Kosten in der Finanzplanung berücksichtigen. Informationen zu den Erschließungskosten erhalten Sie beim Fachbereich 4 – Bau und Betrieb – der Stadt Herzogenrath. Auch wenn bereits eine Straße an Ihr Grundstück führt, können im Einzelfall dennoch Beiträge für den Straßenausbau, den Kanal und die Wasserversorgung anfallen.

Der Beitrag für den Straßenausbau richtet sich nach den tatsächlich entstehenden Kosten. Obgleich die Gemeinde einen Teil der Kosten übernimmt, haben Sie als Grundstückseigentümer den größten Anteil an den Straßenbaukosten zu übernehmen. Die Höhe der Kosten hängt von vielen Faktoren wie zum Beispiel Breite der Gehwege, verkehrsberuhigende Maßnahmen, Grünflächen mit Bäumen, Parkplätzen etc. ab.

Eingang TPH

Sonstige Nebenkosten

Beim Grundstückskauf können weitere Nebenkosten Ihren Geldbeutel belasten.

Ist Ihr Grundstück noch nicht amtlich vermessen, kommen Vermessungsgebühren in Abhängigkeit von der Größe und dem Wert des Grundstücks sowie dem Zeitaufwand für die Vermessung auf Sie zu (gemäß Kostenordnung für das amtliche Vermessungswesen).

Haben Sie ein Grundstück/Haus über einen Makler erworben, fällt die individuelle Maklerprovision an.

Checkliste für Ihren Hausanschluss

Bitte beachten Sie vor Beginn Ihrer Baumaßnahmen die unten aufgeführten Punkte. Bei Fragen wenden Sie sich bitte an Ihren Architekten, den Fachinstallateur oder an Ihren Energie- und Wasserlieferanten.

Vor Baubeginn:

Bitte teilen Sie dem Energie- und Wasserlieferanten die Wohneinheiten im Endausbau mit und ermitteln Sie bei Gewerbenutzung gleichzeitig den Leistungsbedarf. Bitte tragen Sie die gewünschten Hausanschlüsse in die einzureichenden Pläne ein (zum Beispiel Grundriss).

Bitte besprechen Sie die Festlegung des Zählerstandorts sowie die genaue Trassenführung in Absprache mit dem Energie- und Wasserversorger.
Haben Sie bei Gebäuden ohne Keller an die Anschlussaussparung und die erforderlichen Leerrohre gedacht?
Liegen folgende Unterlagen für den Energie- und Wasserversorger vollständig vor?

– Entwässerungsantrag
– Auftrag für die Herstellung der Hausanschlüsse
– Amtlicher Lageplan mit Straßenführung und Lage des Hauses (Fotokopie)
– Grundriss mit Angabe des Hausanschlussraums (Fotokopie)

Zwecks Abstimmung der Anschlussarbeiten setzen Sie sich bitte mit Ihrem Energie- und Wasserversorger in Verbindung.

Vor Erstellung des Hausanschlusses:

➢ Sind die Entwässerungskanäle fertig gestellt?
➢ Ist die Wandfläche des Hausanschlussplatzes fertig gestellt? (Putz, Anstrich etc.)
➢ Ist die Grabentrasse zwischen Grundstücksgrenze und Hauseinführung freigeräumt?
➢ Sind alle Gerüste an der Einführungsseite entfernt?
➢ Ist ein Einführungsschacht in der Sohle von 1x1 Meter wandbündig und hindernisfrei ausgespart?
➢ Sind die eventuell vereinbarten Eigenleistungen termingerecht und maßhaltig erbracht?

Nach Erstellung des Hausanschlusses:

➢ Achten Sie darauf, dass die Hausanschlüsse nicht überbaut werden dürfen.
➢ Für die Oberflächenbehandlung des Rohrgrabens auf dem Grundstück (Pflasterung, Rasenfläche sowie die Beschaffung von Füllsand) ist der Grundstückseigentümer zuständig. Dabei muss der Graben von herabgefallenen Steinen oder Bauschutt befreit und danach abgesandet werden (bis 20 cm über Leitung).
➢ Bevor der Graben verfüllt wird, verschließen Sie bitte auch den Mauerdurchbruch.
➢ Die Rohreinführungen dürfen dabei nicht verschoben werden.
➢ Beauftragen Sie Ihren Installateur mit dem Abruf des Zählereinbaus. Die Inbetriebsetzung erfolgt dann nach Bezahlung der jeweiligen Hausanschlüsse.

Seit 1948 Meisterbetrieb

MALERBETRIEB

Rudi Rüth

Malermeister

Betriebswirt
des Handwerks

Albert-Steiner-Straße 6
52134 Herzogenrath
Telefon 02406/5734
Telefax 02406/7836
Mobiltelefon 0173/5121612

DIPL.-ING. ARCHITEKT

WOLFGANG GIBBELS

52134 HERZOGENRATH
KETTELERSTRASSE 10
TELEFON 02406/97172
TELEFAX 02406/97160

STREIF

Ein Haus voller Leben.

Jochen Kaldenbach
Weinstraße 74
52477 Alsdorf

- *Bauberatung*
- *Hausplanung*
- *Grundstücke*
- *Finanzierung*
- *Festpreisgarantie*
- *kurze Bauzeiten*
- *Objektverkauf*
- *Bauförderung*

Telefon 02404/556665
Telefax 02404/556667
Handy 0177/3166220
www.streif.de

Bed Achungen
Robert Hamann GmbH

- Steildächer
- Flachdächer
- Klempnerarbeiten
- Fassadenverkleidung
- Schieferarbeiten
- Solaranlagen
- Reparatur-Sofortservice
- Notdienst

52134 Herzogenrath · Roermonder Straße 168
Tel. + Fax 02407/800539 · Mobiltelefon 0172/9852005

Alles rund ums
Planen und Bauen

Meisterbetrieb

STOLTEN FLIESEN

BERATUNG
GESTALTUNG

VERKAUF
AUSFÜHRUNG

Forstheider Straße 113 · 52134 Herzogenrath · Tel. 02407/6669

ITB

Dressen

Ingenieurbüro für **T**ragwerksplanung und **B**auphysik

Dipl.-Ing. Jürgen Dressen
Beratender Ingenieur
Staatl. anerkannter Sachverständiger
für Schall- und Wärmeschutz

Ackerstraße 4, 52134 Herzogenrath
Telefon 02406/3212
Telefax 02406/12761
E-Mail: Juergen.Dressen@t-online.de

4. Das öffentliche Baurecht

Das Baurecht allgemein

Das öffentliche Baurecht unterscheidet zwei grundsätzliche Bereiche:

– Das bundesrechtliche Bauplanungsrecht – geregelt im Baugesetzbuch (BauGB) und durch Bebauungspläne als Ortsrecht in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung (BauNVO) – beschäftigt sich damit, wo und was gebaut werden darf.

– Das landesrechtliche Bauordnungsrecht – geregelt in der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) – klärt, wann und wie gebaut werden darf, konzentriert sich also auf die Ausführung des Bauvorhabens auf dem Grundstück.

Voraussetzung für die Genehmigung eines Bauvorhabens ist sowohl die Übereinstimmung mit dem Bauplanungsrecht des Bundes als auch mit dem Bauordnungsrecht des Landes sowie mit den sonstigen öffentlich-rechtlichen Vorschriften (Baunebenrecht).

4.1 Das Bauplanungsrecht

Bauleitplanung

Die aus dem Selbstverwaltungsrecht der Gemeinde als Gebietskörperschaft des öffentlichen Rechts abzuleitende Planungshoheit beinhaltet das Recht und die Pflicht, für eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Gemeindegebiet zu sorgen. Die Planungshoheit üben die Gemeinden, so auch die Stadt Herzogenrath, mit den Instrumenten der Bauleitplanung aus.

Die Bauleitplanung vollzieht sich in zwei Stufen. Dementsprechend umfasst die Bauleitplanung den Flächennutzungsplan als vorbereitenden und den Bebauungsplan als verbindlichen Bauleitplan (§ 1 Abs. 2 BauGB). Der Stadtrat ist zuständig für die Verabschiedung des Flächennutzungsplans und der Bebauungspläne.

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (vorbereitender Bauleitplan) umfasst das gesamte Gemeindegebiet und ordnet den voraussehbaren Flächenbedarf für die einzelnen Nutzungen wie zum Beispiel für Wohnen, Arbeiten, Verkehr, Erholung, Landwirtschaft und Gemeindebedarf.

Aus dem Flächennutzungsplan entsteht keinerlei Anspruch auf die dargestellte Nutzung, jedoch kann ein Bebauungsplan regelmäßig nur aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Sollen im Bebauungsplan vom Flächennutzungsplan abweichende Festsetzungen getroffen werden, muss grundsätzlich ein Änderungsverfahren für den Flächennutzungsplan durchgeführt werden, was der Genehmigung durch die Bezirksregierung Köln bedarf.

4. Das öffentliche Baurecht

Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure:

Ein weiterer Fachingenieur sollte am Bau nicht fehlen: der öffentlich bestellte Vermessungsingenieur. Er ist in allen grundstücksrelevanten Angelegenheiten ein kompetenter Ansprechpartner für den Bauherrn. Als Organ des öffentlichen Vermessungswesens führt der öffentlich bestellte Vermessungsingenieur Katastervermessungen wie Grundstücksteilungen, Grenzvermessungen und die gesetzlich vorgeschriebene Gebäudeeinmessung durch. Auf Grund seiner Berufsordnung ist er berechtigt, auf allen Gebieten des Vermessungswesens tätig zu werden.

Er erstellt den amtlichen Lageplan und beurkundet durch sein Dienstsiegel, dass das Bauvorhaben dem geltenden Baurecht entspricht. Er überträgt das geplante Bauvorhaben lage- und höhenmäßig auf das Baugrundstück (Grobabsteckung für die Baugrube, Feinabsteckung auf das Schnurgerüst).

Der öffentlich bestellte Vermessungsingenieur garantiert dem Bauherrn eine unabhängige Kontrolle und gibt dem Bauherrn eine größtmögliche Planungssicherheit für sein Bauvorhaben.

Diplom-Ingenieur
Heinz-D. Gehrmann
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Klosterstraße 131 · 52146 Würselen
Telefon 0 24 05 / 9 19 32 · Telefax 0 24 05 / 9 33 84
E-Mail: Gehrmann-Vermessung@t-online.de

IBR **INGENIEURBÜRO RIEMER**
Vermessung · Bodenordnung · Kartographie
Datenverarbeitung · Grundstücksbewertung

Dipl.-Ing. Jürgen Riemer
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Otto-Brenner-Straße 5 Telefon 0 24 04 / 6 77 20
52477 Alsdorf Telefax 0 24 04 / 67 72 22
E-Mail: Vermessung-Riemer@t-online.de

Dipl.-Ing. Hans-Dieter Vorholz
Dr.-Ing. Herbert Wüller
Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure

Bahnhofstraße 1 Telefon 02 41 / 3 32 00
52064 Aachen Telefax 02 41 / 40 46 72
E-Mail: info@vorholz-wueller-vermessung.de
Internet: www.vorholz-wueller-vermessung.de

Bebauungsplan

Der Rat der Stadt Herzogenrath beschließt die Aufstellung eines Bebauungsplans, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Im Bebauungsplan werden insbesondere die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen (Grenzen, über die Sie nicht bauen dürfen, bzw. Linien, an die Sie direkt bauen müssen) und die Verkehrsflächen festgesetzt. Weitere Festsetzungen sind je nach Bedarf möglich bzw. erforderlich. Es wird also geregelt was, wie und wo gebaut werden darf.

Als Bauinteressent sollten Sie sich vorab beim Fachbereich 3 der Stadt Herzogenrath über den Inhalt des Bebauungsplans informieren, um zu beurteilen, ob sich die Festsetzungen mit den eigenen Bauabsichten decken.

Hält Ihr Bauvorhaben die Festsetzungen des Bebauungsplans ein, haben Sie im Normalfall bauplanungsrechtlich einen Rechtsanspruch auf Erteilung einer Baugenehmigung. Auf die Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung eines Bebauungsplans besteht jedoch keinerlei Rechtsanspruch.

EBC Eurode-Business-Center

Der landschaftspflegerische Begleitplan

Der landschaftspflegerische Begleitplan (LPB) ist der Beitrag der Landschaftsplanung (auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung) zum Bebauungsplan. Im LPB werden die Zielsetzungen des Landschaftsplans konkretisiert.

Die Aufgabe des LPB besteht darin, die örtlichen Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und deren Pflege in Text und Karte darzustellen. Hierzu gehören Aussagen zur Eingriffsvermeidung, Eingriffsminimierung und zum Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe. Die Grundlage dafür ist eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung.

Wesentliche Ziele der landschaftspflegerischen Begleitplanung sind:

- die weitgehende Erhaltung von Grün-, Knick- und Baumbestand
- der Schutz von gesetzlich geschützten Biotopen sowie weiterer hochwertiger Flächen
- die Minimierung der Negativwirkungen der geplanten Bebauung
- die Planung und Schaffung öffentlicher, naturnaher und gestalteter Grünflächen zur Erholungsnutzung
- die Begrünung der Straßenräume
- die Schaffung eines attraktiven Fuß- und Radwegenetzes
- die Formulierung von Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild des Plangebiets.

Der LPB wird parallel zum Bebauungsplan in enger Abstimmung zwischen der Stadt Herzogenrath und der unteren Landschaftsbehörde des Kreises Aachen erarbeitet.

Die Belange betroffener Bürger, relevanter Träger öffentlicher Belange und der einzelnen Fachbereiche der Stadt Herzogenrath können im Rahmen der Beteiligung artikuliert werden und finden so Eingang in die Planung.

Ausnahmen und Befreiungen

Bei einer untergeordneten Abweichung von den planungsrechtlichen Zulässigkeitskriterien (Festsetzungen) kann ein zunächst unzulässiges Vorhaben durch eine Ausnahme und/oder Befreiung doch noch ermöglicht werden.

Das Baugesetzbuch beinhaltet zum einen die Möglichkeit, von Festsetzungen des Bebauungsplans abzuweichen, sofern Ausnahmen ausdrücklich im Bebauungsplan vorgesehen sind.

Zum anderen können Sie einen Befreiungsantrag stellen. Eine Befreiung ist im Gegensatz zur Ausnahme schriftlich zu beantragen und wird nicht ausdrücklich im Bebauungsplan aufgeführt.

Befreiungen von den Festsetzungen sind jedoch nur möglich, wenn die Grundzüge der gemeindlichen Planungsabsichten nicht berührt werden. In aller Regel muss eine besondere (Grundstücks-)Situation die sehr restriktiv zu behandelnde Befreiung rechtfertigen. Individuelle personenbezogene Gründe sind nicht baurechtsrelevant. Als Bauherr sollten Sie im Einzelfall einen begründeten, den Nachbarschutz berücksichtigenden Antrag vorab mit dem Fachbereich 3 der Stadt Herzogenrath abstimmen.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan

Wie der herkömmliche Bebauungsplan hat auch der Vorhaben- und Erschließungsplan als vorhabenbezogener Bebauungsplan die Aufgabe, für eine bestimmte Fläche Baurecht zu schaffen. Gleichzeitig wird allerdings im Gegensatz zum Bebauungsplan, der Angebotsplan ist, auch eine Pflicht zur schnellen Verwirklichung der Planung hergestellt. Auch im Planverfahren gibt es Unterschiede.

Ein privater Vorhaben- und Erschließungsträger stimmt seine Planung mit der Stadt ab und legt sie, nachdem er das gleiche Verfahren wie ein Bebauungsplan durchlaufen hat, schließlich dem Rat der Stadt zum Beschluss als Satzung vor. Zusätzlich zum Satzungsbeschluss schließen die Stadt und der Vorhabenträger einen Vertrag, in dem sich der Vorhabenträger unter anderem verpflichtet, sein Vorhaben binnen eines bestimmten Zeitraumes durchzuführen.

Im Zusammenhang bebaute Ortsteile – Innenbereich

Es gibt vielfach Bereiche innerhalb bebauter Gebiete, für die keine Bebauungspläne aufgestellt worden sind. Dies hat unterschiedliche Gründe. Meist sind diese Gebiete in früheren Zeiten ohne Bebauungspläne entstanden. Auch ist hier häufig nicht mit der Aufstellung von Bebauungsplänen zu rechnen, weil sie nicht mehr erforderlich sind, da die Flächen bereits weitestgehend bebaut sind.

Hier richtet sich die Zulässigkeit einer Bebauung innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils (Innenbereich) nach den Vorschriften des § 34 BauGB. Dort ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Im Innenbereich bestimmt also die Umgebungsbebauung die Kriterien für das Einfügen eines Vorhabens und somit für seine Zulässigkeit; je homogener sich eine vorhandene Bebauung darstellt, umso mehr Anpassung an diese Bebauung ist zu verlangen.

Die Bereiche der im Zusammenhang bebauten Ortsteile sind durch Satzungen festgesetzt. Ob ein Grundstück einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil zuzuordnen ist,

bestimmt sich nach diesen Satzungen, welche ebenfalls im Fachbereich 3 der Stadt Herzogenrath eingesehen werden können.

Außenbereich

Der Außenbereich soll von Bebauung grundsätzlich freigehalten werden, um diesen Bereich für die Erholung der Bevölkerung sowie für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung zu reservieren.

Das Bauplanungsrecht erlaubt im Außenbereich eine Bebauung nur, wenn das Vorhaben zu den so genannten privilegierten Vorhaben zählt, die wegen ihrer Zweckbestimmung dort errichtet werden müssen. Hierzu zählen in erster Linie land- und forstwirtschaftliche Betriebe, öffentliche Ver- und Entsorgungseinrichtungen und bestimmte gewerbliche Nutzungen, die besondere Anforderungen an die Umgebung stellen oder nachteilige Auswirkungen hervorrufen.

Ferner dürfen in gesetzlich genau festgelegtem Umfang bestehende Gebäude im Außenbereich geändert oder erweitert werden, wenn keine öffentlichen Belange beeinträchtigt werden. Hierunter versteht das Baugesetzbuch unter anderem

– die Darstellung des Flächennutzungsplans,

– die Darstellungen des Landschaftsplans

– die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege,

– die Belange der Denkmalpflege

– die Belange der Wasserwirtschaft

– das Verbot zur Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung.

Fazit: Ein Grundstück ist grundsätzlich bebaubar, wenn es

- im Einklang mit dem Bebauungsplan steht und die Erschließung (Verkehr, Wasserversorgung und Kanal) gesichert ist (§ 30 BauGB);
- zwar nicht im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplans, aber innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils liegt, sich in die Eigenart der Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist (§ 34 BauGB).

4.2 Das Bauordnungsrecht

Allgemein

Im Gegensatz zum Bauplanungsrecht ist das Bauordnungsrecht nicht bundesweit einheitlich, sondern nach individuellem Landesrecht geregelt.

Im Land Nordrhein-Westfalen ist dies die Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen – Landesbauordnung (BauO NRW) – in der zurzeit gültigen Fassung. Das Bauordnungsrecht hat die Vermeidung von Gefahren zum Inhalt, die bei der Errichtung und dem Betrieb baulicher Anlagen entstehen können. Das Bauordnungsrecht stellt vor allem an die Standsicherheit, Verkehrssicherheit und insbesondere an den Brandschutz von baulichen Anlagen besondere Anforderungen.

Der Staat als Bauaufsichtsbehörde bedient sich ausschließlich der Vorschriften, die zum öffentlichen Baurecht gehören. Private Rechtsbeziehungen, etwa zwischen dem Bauherren und dem/der Grundstückseigentümer(in) oder den Nachbarn, werden in der Regel nicht in die behördlichen Entscheidungen einbezogen.

Demzufolge ist eine Baugenehmigung immer dann zu erteilen, wenn einem Vorhaben öffentlich-rechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen. Nach den Bauordnungen der Länder ergeht sie unbeschadet privater Rechte Dritter.

Ergänzend zur BauO NRW wurden Verordnungen zur detaillierten Regelung des Bauordnungsrechts erlassen.

Grenzabstand

Grundsätzlich haben Sie mit jedem Gebäude immer mindestens drei Meter Abstand von allen Grenzen Ihres Baugrundstücks einzuhalten. Lediglich untergeordnete Gebäudeteile wie zum Beispiel Eingangsüberdachungen oder Balkone dürfen den

Haus -

Über **20** verschiedene Haustypen in einem **attraktive**

sind Grund genug mit Hau

Unser „Komple

- Die Hausanschlüsse (Wasser, Strom)
- Den Kanalanschluss
- Die Fein- bzw. Grobeinmessung vor Baubeginn
- Gebäudeeinmessung nach Fertigstellung
- Die Baugenehmigungsgebühren inkl. der Abnahmegebühren
- Die Malerarbeiten – Wand- und Bodenfliesen – Bodenbeläge
- Eine hochwertige Ausstattung bei Sanitäreinrichtung und Innentüren
- Mit spitzem Bleistift kalkulierte Preise

- Fundierte Objektberatung
- Optimale und individuelle Finanzierungsberatung
- Risiko der Arbeitslosigkeit oder Arbeitsunfähigkeit wird mit abgesichert
- Beratung in Wohnbauförderangelegenheit und deren Beantragung
- Hilfestellung bei öffentlichen Zuwendungen wie z. B. Zuschüsse für Wärmepumpen
- Schlüsselfertige Festpreise
- Eigenleistung in beliebiger Höhe möglich
- Wir erstellen auch Ausbauhäuser
- Sie können sich zurücklehnen, wir organisieren Ihr Bauvorhaben von A bis Z

Bau - Team

en Neubaugebiet in Herzogenrath-Merkstein

s - Bau - Team zu bauen!!!

ett-Paket“ enthält:

- Eigene Planungswünsche bei der Grundrissgestaltung werden mit eingebracht
- Einen kompetenten Bauleiter während der Bauzeit als Ansprechpartner
- In allen Gewerken nur anerkannte Meister-Fachbetriebe
- Verwendung von Markenbaustoffen
- Eine Baubeschreibung, die detailliert aussagt, was enthalten ist
- Einen Generalunternehmervertrag ohne Kleingedrucktes
- Eine Referenzliste von Bauherren

Ob mit oder ohne Eigenkapital, vereinbaren Sie einen unverbindlichen Beratungstermin!

02406/97920

www.haus-bau-team.de

Im Festpreis enthalten:

- **Verklinkerung**
- **Wärmepumpen-Zentralheizung als Fußbodenheizung mit integrierter Sommerkühlung**
- **Hochwertige Sanitärausstattung**
- **Fliesen – Laminat – Maler**
- **Hausanschlüsse – Kanalanschluss usw.**

Eigenleistungen in beliebiger Höhe möglich!

Abstand im Einzelfall bis auf maximal zwei Meter unterschreiten.

Darüber hinaus bemisst sich der erforderliche Grenzabstand maßgeblich nach der jeweiligen Gebäudehöhe. Auf eine weitergehende Erläuterung der vielen Sonderfälle wird an dieser Stelle verzichtet, da im Einzelfall der von Ihnen beauftragte Entwurfsverfasser mit den Vorschriften vertraut ist und Sie umfassend beraten wird.

Grenzabstand für Garagen

Um eine rationelle Grundstücksbebauung zu ermöglichen, sieht die BauO NRW für Garagen eine Unterschreitung des vorgenannten Grenzabstands vor.

Sie dürfen Garagen ohne oder mit einem verringerten Grenzabstand (mindestens jedoch ein Meter) errichten, wenn im Abstandsbereich, das heißt im drei Meter breiten Bereich zur Grundstücksgrenze

- die Gesamtlänge der baulichen Anlage das Maß von neun Metern und die Grenzbebauung auf dem gesamten Grundstück das Maß von 15 Metern nicht überschreitet
- die bauliche Anlage eine Höhe von drei Metern nicht übersteigt.

In jedem Fall sollte jedoch eine Einzelfallprüfung vorgenommen werden.

Die am Bau Beteiligten
(Bauherr, Entwurfsverfasser)

Bauherrin, Bauherr (§ 57 BauO NRW)

Die Landesbauordnung legt im Grundsatz fest, dass die Bauherrin oder der Bauherr dafür verantwortlich ist, dass die von ihr oder von ihm veranlasste Baumaßnahme dem öffentlichen Baurecht entspricht.

Die Bauherrin oder der Bauherr hat für genehmigungsbedürftige Baumaßnahmen eine Entwurfsverfasserin oder einen Entwurfsverfasser und eine Bauleiterin oder einen Bauleiter zu bestellen.

Die Bauherrin oder der Bauherr ist auch verantwortlich für die Vorlage bestimmter Anzeigen und Nachweise bei der Bauaufsichtsbehörde. Die Entwurfsverfasserin oder der Entwurfsverfasser muss die zur Vorbereitung und Durchführung des jeweiligen Bauvorhabens erforderliche Erfahrung und Sachkunde haben.

Insbesondere beim Freistellungsverfahren und dem vereinfachten Baugenehmigungsverfahren hat die Entwurfsverfasserin/der Entwurfsverfasser eine größere Verantwortung zu übernehmen. Ihnen allein obliegt die Einhaltung der Bestimmungen.

Sie sind auch zunächst Ansprechpartner für Bauherrn und Dritte (Nachbarn), wenn es um Unstimmigkeiten bezüglich der Einhaltung von öffentlich-rechtlichen Vorschriften geht.

Ein Rechtsbehelf (also ein sogenannter Nachbar- oder Drittwiderspruch) gegen ein Bauvorhaben, das im Freistellungsverfahren durchgeführt wurde, ist nicht mehr möglich, da keine Baugenehmigung (Verwaltungsakt) ergeht. Das bedeutet, es gibt keinen Bescheid, gegen den man Widerspruch einlegen könnte.

Entwurfsverfasserin oder Entwurfsverfasser (§ 58 BauO NRW)

Die Entwurfsverfasserin oder der Entwurfsverfasser muss nach Sachkenntnis und Erfahrung zur Vorbereitung des jeweiligen Bauvorhabens geeignet sein. Sie oder er ist für die Vollständigkeit und Brauchbarkeit ihres/seines Entwurfs verantwortlich.

Die Entwurfsverfasserin oder der Entwurfsverfasser hat dafür zu sorgen, dass die für die Ausführung notwendigen Einzelzeichnungen, Einzelberechnungen und Anweisungen geliefert werden und dem genehmigten Entwurf und den öffentlich-rechtlichen Vorschriften entsprechen.

Verfügt die Entwurfsverfasserin/der Entwurfsverfasser auf einzelnen Fachgebieten nicht über die erforderliche Sachkunde, so genügt es, wenn der Bauherr insoweit geeignete Sachverständige bestellt.

Beendet die Entwurfsverfasserin/der Entwurfsverfasser ihre/seine Tätigkeit vor der Fertigstellung der baulichen Anlage, so hat die Bauherrin

oder der Bauherr dies der Bauaufsichtsbehörde unverzüglich schriftlich mitzuteilen.

Die Bauleiterin, der Bauleiter (§ 59a BauO NRW)

Die Bauleiterin oder der Bauleiter hat darüber zu wachen, dass die Baumaßnahme den öffentlich-rechtlichen Vorschriften und den genehmigten Bauvorlagen entsprechend durchgeführt wird und hat die dafür erforderlichen Weisungen zu erteilen.

Vorbescheidsverfahren

Der Antrag auf Bauvorbescheid dient überwiegend dazu, abzuklären, ob ein Grundstück überhaupt bebaut werden kann; er ist nur zweckmäßig, wenn die Klärung einzelner bauplanungsrechtlicher oder anderer städtebaulicher Vorgaben für die Realisierung des Vorhabens von grundsätzlicher Bedeutung ist, so dass zunächst ein Baugenehmigungsverfahren zu aufwändig und zu riskant wäre.

Als Anwendungsfälle sind insbesondere zu nennen die Klärung der

- grundsätzlichen Bebaubarkeit eines Grundstücks
- zulässigen Art und des Maßes der baulichen Nutzung
- Möglichkeit einer Ausnahme oder Befreiung

Betreffen die Fragen die Errichtung oder Änderung eines Gebäudes, müssen die dem Antrag auf Vorbescheid beizufügenden Bauvorlagen von einer Entwurfsverfasserin oder einem Entwurfsverfasser, die oder der bauvorlageberechtigt ist, unterschrieben sein. Dies gilt nicht, wenn nur zu planungsrechtlichen Fragen ein Vorbescheid erbeten wird. Der Vorbescheid gilt zwei Jahre.

Bauantrag

Der Bauantrag ist schriftlich mit allen für seine Bearbeitung sowie für die Beurteilung des Bauvorhabens erforderlichen Unterlagen (Bauvorlagen) in ausreichender Anzahl beim Fachbereich 3 der Stadt Herzogenrath als zuständige Bauaufsichtsbehörde einzureichen. Die Bauherrin oder der Bauherr und die Entwurfsverfasserin oder der Entwurfsverfasser haben den Bauantrag, die Entwurfsverfasserin oder der Entwurfsverfasser die Bauvorlagen zu unterschreiben.

Auf der Grundlage der Bauprüfverordnung sind für einen Wohnhausneubau im Regelfall mindestens folgende Unterlagen erforderlich (Checkliste):

- ➢ Antragsvordruck
- ➢ Lageplan im Maßstab 1:1000 oder 1:500
- ➢ Übersichtsplan im Maßstab 1:5000 (erhältlich beim Katasteramt oder öffentlich bestelltem Vermessungsbüro)
- ➢ Bauzeichnungen im Maßstab 1:100 mit Grundrissen, Schnitten und Ansichten in entsprechender Vermaßung
- ➢ Berechnung
  a) der bebauten Fläche
  b) der Geschossflächenzahl
  c) der Grundflächenzahl
  d) der Rohbau- und Gesamtbaukosten
  e) des umbauten Raums
- ➢ rechnerischer und zeichnerischer Nachweis der Pkw-Stellplätze
- ➢ ggf. Nachweis der Standsicherheit (Statik)
- ➢ ggf. Freiflächengestaltungsplan mit Bäumen und Bepflanzungsarten
- ➢ ggf. Nachweis der Wärme- und Schalldämmung
- ➢ statistischer Erhebungsbogen

Genehmigungsfreie Vorhaben

Der § 65 der BauO NRW legt fest, welche baulichen Anlagen und Teile baulicher Anlagen keiner Baugenehmigung bedürfen. In den Absätzen 1 bis 3 sind diese Anlagen abschließend aufgeführt. Den Bauherren ist aber unbedingt zu raten, sich über die Genehmigungsfreiheit oder die Genehmigungspflicht eines geplanten Bauvorhabens bereits im Vorfeld zu informieren. Die Entscheidungen trifft der Fachbereich 3 als zuständige untere Bauaufsichtsbehörde.

Zu beachten ist aber, dass trotz der Genehmigungsfreiheit die inhaltlichen Bestimmungen der Landes-

ANWALTSKANZLEI PORCHER

GUNNAR PORCHER
Rechtsanwalt

Tätigkeitsschwerpunkte:
- Arbeitsrecht
- Ehe-, Familien- und Erbrecht
- Verkehrs- und Verkehrsstrafrecht

Interessenschwerpunkte:
- Arzt- und Arzthaftpflichtrecht
- privates Bau- und Mietrecht

Zugelassen am Landgericht Aachen
auch zugelassen bei dem OLG Köln

Bürozeiten:
8.30 bis 13 und 14.30 bis 18 Uhr

Nordstraße 24 · 52134 HERZOGENRATH-KOHLSCHEID
Telefon 0 24 07 / 20 77 · Telefax 0 24 07 / 44 23

HILBIG
Bedachungen

Fachleiter für Dach-, Wand- und Abdichtungstechnik

Dirk Hilbig
Dachdeckermeister

Hilbig Bedachungen
Dechenstraße 8
52134 Herzogenrath

Telefon 0 24 06 / 66 99 12
Telefax 0 24 06 / 66 99 13

ELEKTRO GIELTOWSKI

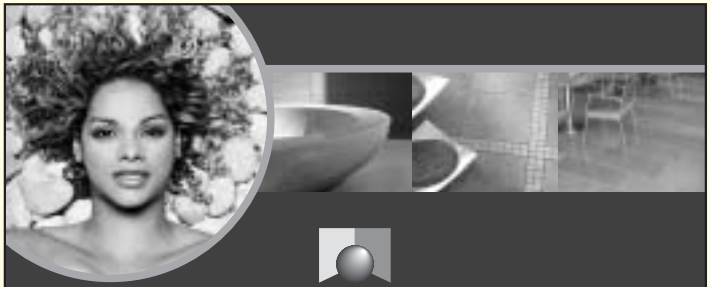
Friedhelm Gieltowski
Joachim Janotta
Elektroinstallateurmeister

Friedhofstraße 11 · 52134 Herzogenrath
Telefon 0 24 06 / 92 91 30
Mobiltelefon 01 51 / 16 24 61 42
Telefax 0 24 06 / 92 91 31
E-Mail: fgieltowski@elektro-gieltowski.de
Internet: www.elektro-gieltowski.de

ARCHITEKT
Dipl.-Ing. **Kurt Pidun**
Anna-Klöcker-Straße 4
52134 Herzogenrath
Telefon 0 24 06 / 76 35
Telefax 0 24 06 / 7 99 18
E-Mail: Kurt-Pidun@t-online.de

PH-Hausbau GmbH
Anna-Klöcker-Straße 4
52134 Herzogenrath
Telefon 0 24 06 / 76 35
Telefax 0 24 06 / 7 99 18

Sachverständiger für Wärme- und Schallschutz
Sicherheits- und Gesundheitsschutzkoordination (SiGeKo)



NATURSTEIN HOLLANDS
SOVIEL STEIN MUSS SEIN

Naturstein Hollands GmbH . Honigmannstrasse 2 . 52134 Herzogenrath
Tel.: 024 07/20 81-20 82 . Fax 024 07/8 04 06
www.natursteinhollands.de . Email: Naturstein.Hollands@t-online.de

bauordnung, so zum Beispiel die erforderlichen Abstandsflächen, die Standsicherheit und auch die Bestimmungen eines rechtskräftigen Bebauungsplans oder zum Beispiel einer Ortsgestaltungssatzung etc., eingehalten werden müssen.

In besonderen Fällen bedarf es trotz der Genehmigungsfreiheit nach der Landesbauordnung einer Genehmigung nach anderen rechtlichen Bestimmungen.

Der Landesgesetzgeber hat aber auch zum Teil die Genehmigungsfreiheit eingeschränkt. Wir empfehlen Ihnen, sich in Zweifelsfällen an einen Architekten oder an die Bauaufsichtsbehörde zu wenden und sich dort beraten zu lassen.

Hinzuweisen ist an dieser Stelle auf genehmigungsfreie Anlagen, die in § 66 BauO NRW ebenfalls abschließend aufgezählt sind.

Ablauf des Baugenehmigungsverfahrens

Für den Bauantrag wird in der Registratur des Fachbereichs 3 der Stadt Herzogenrath in einem EDV-unterstützten Verfahren ein Vorgang angelegt und ein Aktenzeichen vergeben. Mit der Registrierung wird automatisch eine Eingangsbestätigung ausgestellt. Der/Die zuständige Sachbearbeiter(in) überprüft den Antrag auf Vollständigkeit und grundsätzliche Vereinbarkeit mit dem Bauplanungsrecht.

Bitte reichen Sie in Ihrem eigenen Interesse nur vollständig prüffähige Unterlagen ein.

Die Bauaufsichtsbehörde soll den Bauantrag zurückweisen, wenn die Bauvorlagen unvollständig sind oder erhebliche Mängel aufweisen.

Die Bearbeitungszeit hängt maßgeblich von der Vollständigkeit des Bauantrages ab. Leider werden nicht alle Bauanträge vollständig eingereicht.

Bei Unvollständigkeit ruht der Antrag bis zum Eingang aller nachzureichenden Unterlagen.

Bei Vollständigkeit wird die bauplanungs- und bauordnungsrechtliche Zulässigkeit abschließend geprüft. Gleichzeitig werden die im jeweiligen Einzelfall notwendigerweise zu beteiligenden Fachbehörden und Stellen um Stellungnahme gebeten.

Sobald alle Stellungnahmen vorliegen und dem Bauvorhaben nicht entgegenstehen und das Vohaben auch sonst dem öffentlichen Baurecht entspricht, wird Ihnen die Baugenehmigung unter Einbeziehung der fachlichen Stellungnahmen erteilt. Wenn Ihr Bauvorhaben dem öffentlichen Baurecht entspricht, haben Sie einen Rechtsanspruch auf die Erteilung der Baugenehmigung.

Die Baugenehmigung ergeht ggf. mit Auflagen und Hinweisen, die Bauvorlagen werden mit einem Genehmigungsstempel versehen und in

einfacher Ausfertigung als Bestandteil der Baugenehmigung an Sie als Bauherrn zurückgegeben. Lesen Sie bitte die Nebenbestimmungen, Hinweise und eventuellen Grüneintragungen auf den Bauvorlagen genau durch, denn sie sind Gegenstand der Baugenehmigung.

Bauaufsichtliche Verfahren

Um die Verfahrensdauer von der Einreichung der Antragsunterlagen bis zur Erteilung der Baugenehmigung so kurz wie möglich und nötig zu gestalten, ist für bestimmte Bauvorhaben der Prüfumfang reduziert und in besonderen Verfahren geregelt worden.

Genehmigungsfreie Wohngebäude – Freistellungsverfahren (§ 67 BauO NRW)

Die Errichtung oder Änderung von Wohngebäuden mittlerer und geringer Höhe einschließlich ihrer Nebengebäude und Nebenanlagen bedarf im Geltungsbereich eines Bebauungsplans keiner Baugenehmigung, wenn

- ❒ das Bauvorhaben den Festsetzungen des Bebauungsplans nicht widerspricht,
- ❒ die Erschließung im Sinne des § 30 des Baugesetzbuches gesichert ist und
- ❒ die Gemeinde nicht innerhalb eines Monats nach Eingang der Bauvorlagen erklärt, dass das Genehmigungsverfahren durchgeführt werden soll.

Nicht nur die Stadt Herzogenrath als Gemeinde kann bestimmen, dass ein Genehmigungsverfahren durchgeführt wird, auch Sie als Bauherrin oder Bauherr können beantragen, dass für obige Vorhaben das Genehmigungsverfahren durchgeführt werden soll.

Den bei der Gemeinde einzureichenden Bauvorlagen ist eine Erklärung der Entwurfsverfasserin oder des Entwurfsverfassers beizufügen, dass das Vorhaben den Anforderungen an den Brandschutz entspricht.

Mit dem Vorhaben darf einen Monat nach Eingang der Bauvorlagen bei der Gemeinde begonnen werden. Teilt die Gemeinde der Bauherrin oder dem Bauherrn vor Ablauf der obigen Frist schriftlich mit, dass kein Genehmigungsverfahren durchgeführt werden soll, darf unverzüglich mit dem Vorhaben begonnen werden.

Sind in den oben genannten Wohngebäuden mehr als zwei Wohnungen vorhanden, muss vor Baubeginn ein von einer oder einem staatlich anerkannten Sachverständigen geprüfter Nachweis über die Standsicherheit (Statik) vorliegen. Das gilt auch entsprechend für Nachweise über den Schallschutz und den Wärmeschutz. Bei den Wohngebäuden mittlerer Höhe muss zusätzlich von einer oder einem staatlich anerkannten Sachverständigen geprüft und bescheinigt werden, dass das Vorhaben die Anforderungen an den Brandschutz erfüllt.

Der Baubeginn und die Bauausführung können untersagt werden, wenn eine Gefahr für die öffentliche Sicherheit besteht, insbesondere, wenn die erforderlichen Unterlagen nicht vorliegen, das Vorhaben oder die Bauausführung öffentlichrechtlichen Vorschriften widerspricht oder die Voraussetzungen für eine Baufreistellung nicht vorliegen.

Die Bauaufsichtsbehörde prüft im Freistellungsverfahren nicht die Vereinbarkeit des Vorhabens mit dem öffentlichen Baurecht. Es wird daher auch keine Baugenehmigung erteilt, sondern lediglich eine Eingangsbestätigung ausgestellt.

Folgende Gesichtspunkte sind noch zu beachten:

- ❒ Mit diesem Verfahren wird den Entwurfsverfassern eine erhöhte Verantwortung übertragen, da nur sie für die Einhaltung der Bauvorschriften verantwortlich sind.
- ❒ Notwendige Genehmigungen nach anderen Rechtsvorschriften hat die Bauherrin oder der Bauherr selbst einzuholen.
- ❒ Die Baumaßnahme darf nicht vom Entwurf abweichen.

Gegen eine geringe Gebühr kann mit dem Vorhaben auch vor Ablauf eines Monats begonnen werden.

Vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren (§ 68 BauO NRW)

Das vereinfachte Genehmigungsverfahren wird für die Errichtung und Änderung von baulichen Anlagen sowie anderen Anlagen und Einrichtungen im Sinne des § 1 BauO NRW durchgeführt, soweit sie nicht genehmigungsfrei sind. Das vereinfachte Genehmigungsverfahren wird auch durchgeführt, wenn die Bauherrin oder der Bauherr dies beantragt (siehe oben).

In § 68 Abs. 1 BauO NRW sind die Vorhaben abschließend genannt, für die dieses Verfahren nicht gilt. Hier handelt es sich in der Regel um größere Projekte, die aufgrund ihrer künftigen Nutzung eine umfangreiche Prüfung erfordern.

Im vereinfachten Genehmigungsverfahren beschränkt sich der Prüfumfang der Bauaufsichtsbehörde auf die Vereinbarkeit des Vorhabens

- ❒ mit den Vorschriften der §§ 29 bis 38 des Baugesetzbuches (planungsrechtliche Fragen)
- ❒ auf die Bebaubarkeit der Grundstücke (verkehrliche Erschließung, Anschluss an Ver- und Entsorgungsanlagen),
- ❒ auf die Einhaltung der Abstandsflächen bzw. deren Sicherung durch Übernahme auf anderen Grundstücken,
- ❒ auf die Gestaltung nicht überbauter Flächen, auf die Anlage ausreichender Spielflächen für Kleinkinder, auf die Erhaltung oder Veränderung der Geländeoberfläche
- ❒ auf die Gestaltung der baulichen Anlagen (Verunstaltung der Baumasse, des Straßen-, Orts- und Landschaftsbildes),
- ❒ auf die Gestaltung und Anlage der Außenwerbung,
- ❒ auf die Anlage einer ausreichenden Anzahl von Stellplätzen und Garagen und deren Ausführung sowie der Herstellung von Abstellplätzen für Fahrräder.

Spätestens bei Baubeginn sind bei der Bauaufsichtsbehörde folgende Unterlagen einzureichen

- ❒ Nachweise über den Schall- und Wärmeschutz
- ❒ Ein Nachweis über die Standsicherheit
- ❒ Eine Bescheinigung darüber, dass das Vorhaben den Anforderungen des Brandschutzes entspricht

Weder die weiteren Anforderungen der Landesbauordnung (BauO NRW) noch die Nachweise der Standsicherheit sowie des Schall- und Wärmeschutzes – eine besondere Qualifikation des Aufstellers vorausgesetzt – sind bauaufsichtlich zu prüfen.

Die Bauaufsichtsbehörde hat über den Bauantrag innerhalb einer Frist von sechs Wochen nach vollständigem Eingang des Antrags bei ihr zu entscheiden; diese Frist kann aus wichtigen Gründen bis zu sechs Wochen verlängert werden.

Normales Baugenehmigungsverfahren (Regelverfahren)

Unterliegt eine Baumaßnahme weder der Genehmigungsfreiheit noch dem vereinfachten Baugenehmigungsverfahren oder dem Freistellungsverfahren, so prüft die Bauaufsichtsbehörde die Übereinstimmung mit den öffentlich-rechtlichen Vorschriften uneingeschränkt. Im „normalen“ Baugenehmigungsverfahren gibt es also keinen Bereich, der von der Prüfung ausgenommen bleibt. Die im Bauantrag enthaltene Konzentrationswirkung verpflichtet die Bauaufsichtsbehörde, alle für das Bauvorhaben sonst erforderlichen Genehmigungen usw. nach anderen öffentlich-rechtlichen Vorschriften einzuholen und mit der Baugenehmigung auszuhändigen.

Die Geltungsdauer der Baugenehmigung beträgt drei Jahre. Die Baugenehmigung erlischt, wenn mit der Ausführung der Baumaßnahmen drei Jahre nach Erteilung der Genehmigung nicht begonnen oder die Bauausführung ein Jahr unterbrochen worden ist.

Die Geltungsdauer kann auf schriftlichen Antrag jeweils um bis zu einem Jahr verlängert werden, sie kann auch innerhab eines Jahres nach dem Erlöschen rückwirkend verlängert werden.

Teilbaugenehmigung (§ 76 BauO NRW)

Mit der Bauausführung einschließlich des Bodenaushubs darf grundsätzlich vor Zugang der Baugenehmigung nicht begonnen werden. Ist ein Bauantrag eingereicht, so kann der Beginn der Bauarbeiten für die Baugrube und einzelner Bauteile oder Bauabschnitte auf schriftlichen Antrag schon vor Erteilung der Baugenehmigung gestattet werden.

Die Teilbaugenehmigung hat den Zweck, dem Bauherrn bei dringendem Baubedürfnis den Beginn der Bauarbeiten – bei einem umfangreichen oder schwierigen Bauvorhaben – vor Abschluss des Baugenehmigungsverfahrens zu ermöglichen.

HERZOGENRATH

Baugenehmigungsgebühren

Die Gebühren für die Baugenehmigung, die erforderlichen Prüfungen, Zuschläge der Fachbehörden und Auslagen werden nach dem Verwaltungskostengesetz in Verbindung mit der Baugebührenordnung festgesetzt. Sie richten sich grundsätzlich neben dem Bruttorauminhalt nach dem Rohbauwert des Objekts, den die vorhabenbezogene Indexzahl einer Landesverordnung – unabhängig von den Angaben des Bauherrn – vorgibt.
Gebührenpflichtig sind auch die Ablehnung, die Zurückweisung und die Rücknahme eines Bauantrages sowie die Nachforderung von Unterlagen.

Bauen ohne Baugenehmigung

Wer ein genehmigungspflichtiges Vorhaben ohne Genehmigung errichtet, begeht eine Ordnungswidrigkeit, die mit einem Bußgeld geahndet werden kann. Ein nachträgliches Genehmigungsverfahren wird erforderlich. Im Falle der nachträglichen Genehmigungsfähigkeit ist in diesen Fällen neben dem Bußgeld die dreifache Genehmigungsgebühr zu entrichten. Wenn sich herausstellt, dass eine nachträgliche Genehmigung nicht erteilt werden kann, droht die Beseitigung des errichteten Bauwerks.

Bahnhof Herzogenrath

5. Baurechtliche Spezialthemen

Das Nachbarrecht

Beteiligung der Nachbarn
(§ 74 BauO NRW)

Das Nachbarschaftsverhältnis ist eine auf Dauer angelegte Beziehung, die sorgfältig gepflegt werden will. Nachbarn sind aufeinander angewiesen. Unter zerstrittenen Nachbarn gibt es viele Möglichkeiten, sich das Leben schwer zu machen.

Ärger mit den Nachbarn kann ein Bauprojekt verzögern oder auch verteuern, wenn es zu einem Rechtsstreit kommt. Dies kann vor allem der Fall sein, wenn umstritten ist, ob die Baugenehmigung mit dem öffentlichen Baurecht in Einklang steht, denn als Betroffener kann der Nachbar eine Baugenehmigung anfechten (so genannter Nachbar- oder Drittwiderspruch).

Durch die Neufassung der Verwaltungsgerichtsordnung hat ein Nachbarwiderspruch gegen ein genehmigtes Vorhaben – wie bisher schon bei Wohnbauten – keine aufschiebende Wirkung mehr. Allerdings hat der Nachbar die Möglichkeit, bei der Stadt Herzogenrath – Fachbereich 3 – oder beim Verwaltungsgericht Aachen, Kasernenstraße 25, 52064 Aachen die aufschiebende Wirkung des Widerspruchs zu beantragen. Damit es erst gar nicht so weit kommt, sollte der Nachbar rechtzeitig über die Baupläne informiert werden.

Wird für die Erteilung der Baugenehmigung eine Befreiung von bauplanungsrechtlichen oder eine Abweichung von bauordnungsrechtlichen Vorschriften erforderlich, sollten vor Einreichung des Bauantrags der Lageplan und die Bauzeichnungen den benachbarten Grundstückseigentümern zur Unterschrift vorgelegt werden.

Unterschreibt der Nachbar, so kann man in der Regel mit einer unangefochtenen Durchführung des Bauvorhabens rechnen. Weiterhin beschleunigt man durch die Unterschrift das Genehmigungsverfahren, denn eine ansonsten erforderliche Benachrichtigung des Nachbarn durch die Stadt Herzogenrath kann entfallen.

Ist der Nachbar mit dem Bauvorhaben nicht einverstanden, so bedeutet das nicht gleichzeitig, dass aus diesem Grund keine Baugenehmigung erteilt wird. Dafür ist allein maßgebend, ob das Bauvorhaben den Bauvorschriften entspricht.

In der Regel ist eine Beteiligung des Nachbarn nicht erforderlich, da die Stadt Herzogenrath die nachbarlichen Belange in ihre Prüfung mit einbezieht.

Denkmalschutz und Denkmalpflege

Baudenkmäler sind bauliche Anlagen oder Teile baulicher Anlagen, an deren Erhaltung wegen ihrer geschichtlichen, künstlerischen, wissenschaftlichen oder städtebaulichen Bedeutung ein öffentliches Interesse besteht. Zu den Baudenkmälern gehören die fest mit dem Boden verbundenen Denkmäler und die so genannten Ensembles (Gesamtanlagen, die in einem geschichtlichen Sinnzusammenhang stehen). Aufgabe des Landes Nordrhein-Westfalen ist es, Baudenkmäler zu

schützen, zu pflegen und wissenschaftlich zu erforschen. Die Stadt Herzogenrath wirkt bei der Wahrnehmung von Denkmalschutz und Denkmalpflege als untere Denkmalschutzbehörde mit. Anhand einer Denkmalliste kann sie Ihnen Auskunft geben, ob ein bestehendes Gebäude oder Teile eines Gebäudes ein Baudenkmal sind. Sie ist auch für die Genehmigung von Baumaßnahmen an Baudenkmälern im Stadtgebiet zuständig und berät Sie in rechtlichen, baulichen, finanziellen und steuerlichen Fragen, die den Denkmalschutz betreffen.

Jede bauliche Veränderung oder Nutzungsänderung eines Baudenkmals ist genehmigungspflichtig. Daher sollten Sie beabsichtigte Baumaßnahmen frühzeitig mit der Denkmalschutzbehörde – auch aus finanziellen Erwägungen – abstimmen. Denn nur für Maßnahmen, die vorab mit der Denkmalschutzbehörde abgestimmt und von ihr genehmigt worden sind, können Sie als Denkmaleigentümer eine steuerliche Abschreibung in Anspruch nehmen.
Aber nicht nur Maßnahmen an Baudenkmälern selbst sind abstimmungsbedürftig, sondern auch Bauvorhaben in der Nähe von Baudenkmälern, soweit diese beeinträchtigt und im Denkmalwert herabgesetzt werden.

Für den Fall, dass ein Baudenkmal in der Nachbarschaft Ihres Baugrundstücks vorhanden ist, besprechen Sie daher bitte vorab mit der Denkmalschutzbehörde, ob Ihr Bauvorhaben das Baudenkmal beeinträchtigt und daher gegebenenfalls unzulässig ist.

Baumschutz

Bereits seit 1990 wird der Baumbestand der Stadt Herzogenrath durch eine Satzung geschützt (Baumschutzsatzung).

Die Satzung dient:

a) der Abwehr schädlicher Einwirkungen
b) der Verbesserung des Stadtklimas
c) der Sicherung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts
d) der Sicherung der Lebensstätte für Tiere, insbesondere Vögel, und
e) der Schaffung von Zonen der Ruhe und der Erholung.

Geschützt sind Bäume mit einem Stammumfang von 80 cm und mehr und Nadelbäume mit einem Stammumfang von100 cm und mehr, gemessen in einer Höhe von 100 cm über dem Erdboden (geschützte Bäume). Eiben stehen mit einem Stammumfang von 80 cm und mehr, gemessen in einer Höhe von 100 cm über dem Erdboden, unter Schutz, soweit sie baumartig gewachsen sind. Liegt der Kronenansatz unter dieser Höhe, so ist der Stammumfang unmittelbar unter dem Kronenansatz maßgebend.

Mehrstämmige Bäume sind geschützt, wenn die Summe der Stammumfänge 80 cm oder mehr beträgt und mindestens ein Stamm einen Mindestumfang von 30 cm aufweist.

Obstbäume, mit Ausnahme von Walnussbäumen und Esskastanien (bereits ab 80 cm), sind ab 100 cm und mehr Umfang, gemessen in einer Höhe von 100 cm über dem Erdboden, geschützt.

Die Satzung und der Antrag auf Erteilung einer Ausnahmegenehmigung oder Befreiung stehen auf der Homepage der Stadt Herzogenrath zum Download zur Verfügung.

Warum eine Baumschutzsatzung?

Die Stadt Herzogenrath gehört im Kreis Aachen zu den baum- und waldärmsten Kommunen. Dies ist einer der Gründe dafür, dass in der Stadt Herzogenrath jede Baumart in Abhängigkeit von dem Umfang des jeweiligen Baumes geschützt ist. Geschützte Bäume sind zu erhalten und mit diesem Ziel zu pflegen und vor Gefährdung zu bewahren.

Ich möchte bauen und auf dem Grundstück stehen geschützte Bäume?

Wird ein Bauvorhaben geplant, welches im Geltungsbereich dieser Satzung liegt, so sind die geschützten Bäume – soweit möglich auch die des Nachbargrundstücks – in dem dem Bauantrag bzw. der Bauvoranfrage beizufügenden Lageplan mit ihrem Standort, der Art, dem Stammumfang und dem Kronendurchmesser darzustellen.

Das Freibad aus der Luft

Baujahr 1954

komplett saniert
und wieder eröffnet
2003

Edelstahl-Mehrzweckbecken,
Wellness- und Attraktionsbereich,
Riesenrutsche, Kinderplansch-
paradies, Beachvolleyballfeld,
Sandspielplatz

Badespaß im Freibad Merkstein

Für die geschützten Bäume, die Sie im Zuge Ihres Bauvorhabens fällen müssen, stellen Sie bitte einen Antrag auf Erteilung einer Ausnahmegenehmigung gemäß § 6 Baumschutzsatzung.

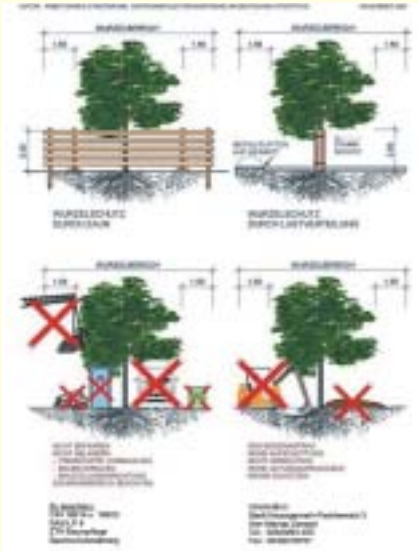
Gleiches gilt im Freistellungsverfahren. Wird die Baugenehmigung für ein Vorhaben beantragt, bei dessen Verwirklichung geschützte Bäume entfernt, zerstört, geschädigt oder verändert werden sollen, so ist ein Antrag auf Erlaubnis gemäß § 6 Abs. 2 dem Bauantrag hinzuzufügen. Die Entscheidung über die beantragte Erlaubnis ergeht gemäß § 6 Abs. 5 gesondert im Baugenehmigungsverfahren; ihr Inhalt wird Bestandteil der Baugenehmigung.

Unter Berücksichtigung des vorhandenen Baumbestands ist die Bauplanung möglichst so zu gestalten, dass **das Entfernen oder die Schnittmaßnahmen von geschützten Bäumen auf ein Minimum beschränkt bleiben.**

Ersatzpflanzungen:

Wird auf der Grundlage des § 6 Abs. 1 Buchstabe b und f und Abs. 2 eine Ausnahme oder Befreiung erteilt, so hat der Eigentümer oder Nutzungsberechtigte des Grundstücks gemäß § 7 Abs. 1 auf seine Kosten für jeden entfernten Baum als Ersatz Bäume auf einem Grundstück im Geltungsbereich der Satzung, nach Möglichkeit in direkter Nähe zum Eingriff, zu pflanzen und zu erhalten. Die als Anlage des Bewilligungsbescheids beigefügte **Pflanzempfehlung** (Gehölzliste) enthält hierzu eine Auswahl heimischer Pflanzen. In der Regel ist je angefangenen Meter Stammumfang eine Ersatzpflanzung von einem Baum mit einem Stammumfang von **mindestens 20 cm in 100 cm Höhe über dem Erdboden** erforderlich.

Baumschutz auf Baustellen



Wie gehe ich mit Bäumen um, die auf dem Baugrundstück stehen und nicht gefällt werden (müssen)?

Im Zuge der Baumaßnahmen sind die einschlägigen Richtlinien, insbesondere die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ (herausgegeben von der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung/Landschaftsbau e. V., Bonn), und die Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil: Landschaftspflege, Abschnitt 4, „Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen“ RAS-LP 4, Ausgabe 1999, und letztlich die ZTV Baumpflege (Veröffentlichung der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung/Landschaftsbau e. V., Bonn) zu beachten und einzuhalten.

Gemäß den oben aufgeführten Richtlinien ist das Versiegeln, Verdichten und Abgraben etc. von Flächen unterhalb einer Baumkrone (Kronentraufbereich + 1,50 m) nicht erlaubt. Gemäß § 4 Abs. 1 und 3 der Baumschutzsatzung liegt bei Zuwiderhandlung eine verbotene Handlung vor, die mit einer Geldbuße bis zu 50 000 Euro geahndet werden kann.

Baulast und Baulastenverzeichnis (§ 83 BauO NRW)

Beseitigung von baurechtlichen Hindernissen

Die Erteilung einer Baugenehmigung setzt voraus, dass ein Bauvorhaben den Anforderungen des öffentlichen Baurechts entspricht. Um rechtliche Hindernisse einer Bebauung zu beseitigen, kann eine so genannte Baulast im Baulastenverzeichnis der Stadt Herzogenrath eingetragen werden.

Ein Grundstückseigentümer – in der Regel der Nachbar – verpflichtet sich in einem festgelegten Umfang zum Verzicht seiner Eigentumsbefugnisse, mithin übernimmt er eine Verpflichtung des Bauherrn.

Die wesentlichsten Baulastenarten sind Baulasten zur Sicherung

- der Übernahme eines Grenzabstands auf dem Nachbargrundstück (Abstandflächenbaulast)
- der Zusammengehörigkeit mehrerer Grundstücke zu einem Baugrundstück (Vereinigungsbaulast)
- der Benutzbarkeit einer privaten Verkehrsfläche (Erschließungsbaulast).

Die häufigste Art der Baulast ist die Abstandflächenbaulast. Hält Ihr Bauvorhaben den vorgeschriebenen Abstand zur Grenze des Baugrundstücks nicht ein, darf ein benachbartes Grundstück für die Bemessung des Grenzabstandes bis zu einer gedachten Grenze zugerechnet werden.

Der Nachbar gewährleistet durch die Übernahme einer Baulast, dass bauliche Anlagen auf seinem Grundstück den erforderlichen Abstand von der fiktiven Baulastgrenze einhalten. Eine reale Grenzveränderung findet nicht statt, lediglich wird eine für beide Seiten verbindliche fiktive Grenze für die Bemessung der Abstandsflächen festgelegt. Ebenso kann ein Nachbar mittels Zuwegungsbaulast Ihnen als Bauherr zur Sicherung der verkehrlichen Erschließung die Zufahrt über einen bestimmten Teil seines Grundstücks ermöglichen.

Verfahren und Rechtsfolgen:

Die Baulast wird durch eine zur Niederschrift abgegebene Erklärung aller Grundstückseigentümer gegenüber der Stadt Herzogenrath bewirkt.

Bei bestehendem Erbbaurecht haben die Eigentümer und die Erbbauberechtigten die Verpflichtungserklärung abzugeben. Die Unterschrift der Erklärenden muss entweder von einem Notar öffentlich beglaubigt oder vor der Bauaufsichtsbehörde geleistet bzw. anerkannt werden. Der Baulastenbegünstigte erhält nach erfolgter Eintragung im Baulastenverzeichnis einen Gebührenbescheid.

Mit der Eintragung in ein Baulastenverzeichnis wird die Baulast wirksam und gilt auch gegenüber den Rechtsnachfolgern der Erklärenden. Daher empfiehlt sich auch vor dem Kauf eines Grundstücks eine Anfrage nach bestehenden Baulasten.

Teilung von Grundstücken (§ 8 BauO NRW)

Die Teilung eines bebauten Grundstücks bedarf zu ihrer Wirksamkeit der Genehmigung der Stadt Herzogenrath.

Die Genehmigung darf nur versagt werden, wenn durch die Teilung Verhältnisse geschaffen würden, die den Vorschriften der BauO NRW oder aufgrund dieser erlassener Vorschriften zuwiderlaufen.

Die Bauaufsichtsbehörde hat innerhalb eines Monats nach Eingang des Antrags über die Teilung zu entscheiden. Ist ihr dies nicht möglich, so kann die Frist durch Zwischenbescheid um höchstens zwei Monate verlängert werden. Die Genehmigung gilt als erteilt, wenn nicht innerhalb dieser Frist über sie entschieden wurde.

Dietrich-Bonhoeffer-Schule, Herzogenrath

ELEKTRO SCHEPPERS GmbH

- Haustechnik • Reparaturarbeiten
- Kabelfernsehen • Industrieanlagen
- Elektromotoren für Rollladen
- Alarmanlagen • Brandmeldung

52134 Herzogenrath · Mühlenstraße 98
Telefax 02407/18473 · Telefon 02407/8350
Service 0170/3021645 · www.elektro-scheppers.de

COSMOS Kundendienst
Daniel Josef Lichotka
Feuerlöscher · RWA-Anlagen · Automatiktüren
Alarmanlagen · Brandmeldeanlagen
COSMOS SICHERHEITSLÖSCHER
Im Winkel 1 · 52134 Herzogenrath
Tel. 02406/9797888 · Fax 9797897 · Mobiltel. 0177/3901139

Trockenbau
Malerarbeiten
Bodenbeläge
Kleemann
Industrie- & Haus-Service
Weststraße 14· 52074 Aachen
Telefon 0241/89467130 · Telefax 0241/89467131

EKS Erich-Kästner-Schule, Herzogenrath „Fassadensanierung“

PROJEKTSTEUERUNG
Terminplanung und -überwachung
Kostenplanung und -kontrolle

BDK
BERNSDORFF · DIEHL · KLEIN
ARCHITEKTEN · INGENIEURE
INGENIEURGESELLSCHAFT MBH

Max-Planck-Straße 6, 50858 Köln
Tel. 02234/1859-0, Fax 02234/185999
E-Mail: info@bdk-ing.de

6. Die Bauausführung

Energiesparen durch Wärmedämmung

Die am 16. November 2001 verabschiedete Energieeinsparungsverordnung EnEV regelt den Primärenergiebedarf bei Neu- und Anbauten (z. B. Wintergärten).

Zur Begrenzung des Primärenergiebedarfs werden Anforderungen an Bauteile, Heizung, Lüftung und Warmwasser gestellt, die im Folgenden aufgeführt sind

- Wärmedurchgang der Außenbauteile
- Luftdichtigkeit und Mindestluftwechselzahl
- Mindestwärmeschutz zur Vermeidung von Wärmebrücken (Stichwort Schimmelpilzbildung)
- Wirkungsgrad und Hilfsenergie der Heizungsanlage (inkl. der Wärmeverteilung)
- Warmwasserbereitung und Warmwasserverteilung
- Nachweis des sommerlichen Wärmeschutzes

Die Güte des Wärmeschutzes der wärmeübertragenden Außenbauteile ist die mit Abstand wichtigste Größe für den Energieverbrauch eines Gebäudes. Wenn die folgenden Ziel-U-Werte für die einzelnen Bauteile eingehalten werden, kann man davon ausgehen, eine dem Niedrigenergiehaus-Standard (NEH-Standard) entsprechende Energiekennzahl zu erreichen.

Außenwände sehr gut dämmen

Je nach Bauart sollten die Außenwände eine Dämmschichtdicke von 10 bis 20 cm aufweisen. Damit wird ein U-Wert von höchstens 0,20 W/m² K erreicht. Solche Werte sind mit vielen bauaufsichtlich zugelassenen Konstruktionen realisierbar. Für die energetische Qualität spielt es keine entscheidende Rolle, ob Außenwände leicht oder schwer ausgebildet werden.

Fehlervermeidung bei der Dachdämmung

In der Vergangenheit und oftmals auch heute noch werden bei den Dämmkonstruktionen geneigter Dächer erhebliche Fehler gemacht, die zu einem unbehaglichen Raumklima und einem hohen Energieverbrauch führen, der vom theoretisch berechneten Wärmebedarf erheblich abweicht. Die wärmetechnische Neubausanierung erst wenige Jahre alter Häuser ist leider kein Einzelfall. Der Zielwert bei der Dachdämmung ist ein U-Wert von 0,15 W/m² K, der durch eine mittlere Dämmschichtdicke von 18 bis 30 cm erreicht werden kann. Doch die Dämmschichtdicke alleine garantiert diesen Zielwert noch nicht.

Eine wärmebrückenfreie Konstruktion und eine sorgfältige und lückenlose Ausführung der außen liegenden Winddichtung und der innen liegenden Luftdichtung ist unverzichtbar für einen niedrigen Energieverbrauch. Hier ist besonders das Ineinandergreifen der verschiedenen Gewerke zu beachten, so dass die Verlegung von Leitungen und das Herstellen von Durchbrüchen nicht zum Verlust der Luftdichtigkeit führen.

6. Die Bauausführung

Die Konsequenz sind höhere Heizkosten, also eine geringere Rentabilität der Wärmedämmung für den Bauherrn und eine höhere Emission von $C0_2$.

Aber unter Umständen können sich mögliche Bauschäden noch gravierender auswirken, denn wo kalte Luft eindringt, kann bei anderer Strömungsrichtung warme, feuchtigkeitsbeladene Luft nach außen gelangen. Bei dem Durchgang durch die Dämmung wird im Winter der Taupunkt unterschritten und es kommt zu Kondenswasserausfall innerhalb der Konstruktion, was bei entsprechenden Mengen zu Bauschäden führt.

Wärmeschutzverglasung für die Fenster

Die Wärmeschutzverglasung mit einem U-Wert von 1,3 W/m² für das Glas ist bereits mit einer Wärmeschutzverordnung von 1995 zum Standard geworden. Niedrigere Werte bei Zweischeibenglas sind vermehrt anzutreffen. Eine deutliche Verbesserung bis zu U-Werten von 0,8 W/m² (gesamt U-Wert) ist dann nur mit einer Dreifachverglasung möglich.

Doch auch bei Fenstern sind mögliche Wärmeverluste nicht in der Glasfläche, sondern in den Anschlüssen zu suchen. So müssen zur Fugenvermeidung die Dichtungsprofile umlaufend am Rahmen anliegen und der Fensterrahmen luftdicht in die dämmende Hülle eingebaut werden.

TPH – Technologiepark

Konsequente Dämmung von Kellern

Dämmschichtdicken von 8 bis 15 cm erreichen einen Ziel-U-Wert von 0,3 W/m² K. Zu beachten ist auch hier eine wärmebrückenfreie Konstruktion, die durch das Weiterführen der Wanddämmung deutlich unter die unterste Geschossdecke erreicht werden kann.

Bauen mit der Sonne

Das „Bauen mit der Sonne“ setzt auf die passive Nutzung der Sonnenenergie während der kälteren Jahreszeiten. Bereits bei der Planung des Gebäudes wird auf eine geeignete Orientierung zur Sonne geachtet.

Die tief stehende Wintersonne wird durch großflächige, gut wärmegedämmte und zur Sonne orientierte Fensterflächen, aber auch durch Glasvorbauten (z. B. Wintergarten) oder durch die Verwendung spezieller lichtdurchlässiger Materialien (TWD – Transparente Wärmedämmung) genutzt.

Der Bauherr oder der Architekt muss auf ausreichenden Sonnenschutz im Sommer und auf Verschattungsfreiheit im Winter achten. Die Heizungsanlage muss schnell regelbar sein, um sich dem Sonnenangebot bedarfsgerecht anpassen zu können.

Immer mehr Architekten machen sich mit den Prinzipien des solaren und energiesparenden Bauens vertraut.

Passive Solarenergienutzung durch Fenster

Bei der Planung eines Hauses ist auf eine konsequente Südorientierung des Wohnraumbereichs zu achten.

Fenster verursachen nicht nur Wärmeverluste, sondern sind auch Wärmefallen. Entscheidend ist damit die Bilanz aus Verlusten und Gewinnen während der Heizperiode.

Die Bilanz wird durch Faktoren wie Qualität der Verglasung, Orientierung der Fenster und Verschattung beeinflusst. Für sehr hochwertige Drei-Scheiben-Wärmeverglasung wird die Bilanz sogar positiv, das heißt, die Fenster gewinnen in der Heizperiode mehr Wärme, als sie verlieren.

Zentrale Warmwasserbereitung

Die Warmwasserbereitung sollte in Kombination mit der zentralen Heizungsanlage erfolgen. Um gerade in den Übergangszeiten und im Sommer die Betriebsverluste des Kessels gering zu halten, sollten ausreichend große Warmwasserspeicher verwendet werden, die möglichst nur ein zweimaliges Laden pro Tag erforderlich machen.

Grube-Adolf-Park

In Schichtenspeichern wird eine Temperaturschichtung erreicht, die dafür sorgt, dass das zum Wärmeerzeuger fließende Wasser stets eine niedrige Temperatur besitzt, wodurch gerade bei Brennwertgeräten und Solaranlagen hohe Wirkungsgrade erreicht werden.

Solare Warmwasserbereitung

Sonnenkollektoren wandeln die Sonneneinstrahlung direkt in Wärme um, die dann einem Warmwasserspeicher zugeführt wird.

Richtig dimensionierte Solaranlagen decken dabei fast 50 Prozent des Jahresenergiebedarfs für Warmwasser. Als Faustformel rechnet man mit ein bis zwei Quadratmeter Kollektorfläche pro Person. Im Sommer übernimmt die Solaranlage die Warmwasserversorgung sogar vollständig, der Heizkessel kann dann ausgeschaltet bleiben.

Sollte der Bau einer Solaranlage erst zu einem späteren Zeitpunkt möglich sein, so sollten auf jeden Fall schon die Leitungen mitverlegt werden. Auch der Warmwasserspeicher sollte groß genug und leicht nachrüstbar sein.

Strom aus der Sonne

Solarzellen aus Silizium sind die Bausteine einer Photovoltaikanlage, mit der Sonnenlicht direkt in elektrischen Strom umgewandelt wird, der problemlos im Haushalt genutzt werden kann. Überschüssiger Strom wird an das Versorgungsnetz abgegeben.

7. Der Altbau

Auch für Maßnahmen am bestehenden Gebäude sind Architekten die richtigen Ansprechpartner. Viele Gründe können für eine Sanierung sprechen: Schäden am Haus treten auf, gesundheitliche Probleme der Bewohner machen sich bemerkbar, der Besitzer will Energie sparen oder den Wert seiner Immobilie steigern. Oft besteht auch Bedarf an erweitertem Wohnraum oder das Haus soll ein neues Gesicht bekommen. Egal, welcher dieser Aspekte im Vordergrund steht, es ist entscheidend, jedes Haus zunächst einmal als Ganzes zu betrachten. Um größtmögliche Effizienz der Modernisierung zu garantieren, achtet der Architekt oder die Architektin darauf, dass die Maßnahmen nicht isoliert durchgeführt werden, sondern Teil eines sinnvollen Gesamtpakets sind.

Insbesondere in Bezug auf die Energieeinsparung besteht bei sehr vielen Altbauten Modernisierungsbedarf: Fenster, Wände, Dach und Boden benötigen eine bessere Dämmung. Mit Lüftungsanlagen lässt sich das Wohnklima verbessern und ein idealer Luftaustausch erzeugen. Der Architekt arbeitet die Stärken und Schwächen des Hauses heraus. Wo ist eine Reparatur dringend angezeigt? Welche Bauteile sind so gut erhalten, dass man mit einer Sanierung noch warten kann?
Als erster Schritt empfiehlt sich eine staatlich geförderte Energiesparberatung vor Ort, bei der der Bauherr die Möglichkeiten seines Hauses kennen lernt. Als Energieberater beschreibt der Architekt oder die Architektin den Ist-Zustand des Gebäudes nebst Heizungsanlage und entwickelt ein entsprechendes Sanierungskonzept. Je nach gewünschtem Investitionsvolumen des Bauherrn erarbeitet der Architekt verschiedene Varianten und gliedert die Maßnahmen in sinnvolle Bauabschnitte. Selbstverständlich weist er auch auf die Fördermöglichkeiten hin, die es für Altbausanierungen gibt, sofern solch eine energetische Bewertung vorliegt.

Maximale Effizienz bei geringstmöglichem finanziellen Einsatz ist das Ziel. Das Honorar des Architekten regelt sich auch hier gemäß der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI). Mit zinsgünstigen Krediten investiert der Bauherr in eine nachhaltige, ökologische Modernisierung seines Altbaus. Anhand der Vorschläge des Architekten oder der Architektin entscheidet er, welche Lösungen realisiert werden sollen. Er sorgt für eine saubere und perfekte Umsetzung, so dass sich am Ende nicht nur die Bewohner wohl fühlen, sondern auch die Umwelt entlastet wird.

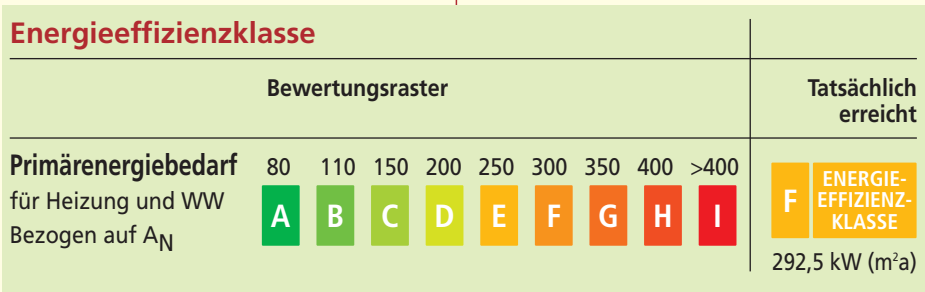
7. Der Altbau

8. Energiepass

Ausweispflicht für Wohnungen und Häuser

Wie sparsam sind Wohnungen und Häuser in puncto Energie? Ab Anfang 2006 müssen Vermieter bzw. Eigentümer bei jedem neu abgeschlossenen Miet- und Kaufvertrag einen Energiepass vorlegen.

In Immobilienanzeigen könnte künftig so selbstverständlich mit Energieeffizienzklasse A geworben werden, wie es bei Kühlschränken und Waschmaschinen längst Praxis ist.



Bei jedem Mieter- oder Eigentümerwechsel in bestehenden Gebäuden muss ab dem 4. Januar 2006 ein Energiepass vorgelegt werden. Dieser soll Heiz- und Warmwasserkosten sowie den Zustand der Gebäudehülle transparent machen. Damit soll auch für Immobilienbesitzer ein Anreiz geschaffen werden, Gebäude energetisch zuzuordnen.

8. Energiepass

DIE STARKEN EBV-PROJEKTE

IN HERZOGENRATH-MERKSTEIN

EBV

www.ebv.de

In der Gracht –
HAUSTYP „CLASSIC“

- unterkellert
- mit Garage
- Wohnfläche: 108 m²
- plus 14 m² Ausbaureserve DG
- Grundstück: 282 m²

215.000.- €

Neue Bauvorhaben im Raum Herzogenrath in Planung!

Kirchrather Straße –
HAUSTYP „ESPRIT-NOVA“

- Wohnfläche: 117,5 m²
- Grundstück: 293 m²

178.200.- €

Am Raubusch –
HAUSTYP „ESPRIT“

- Wohnfläche: 115 m²
- Grundstück: 463 m²

189.000.- €

Information und Verkauf
EBV Aktiengesellschaft
Bahnhofstraße 41 (Anna-Park-Center)
52477 Alsdorf

Fon 0 24 04 / 9 13 70 - 80
Fax 0 24 04 / 9 13 70 - 85

doris.slomka@ebv.de
lars.oeben@ebv.de

TÜV CERT

Ein Unternehmen im Verbund der RAG IMMOBILIEN