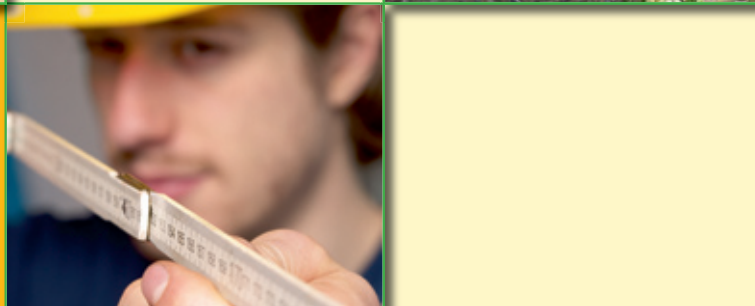
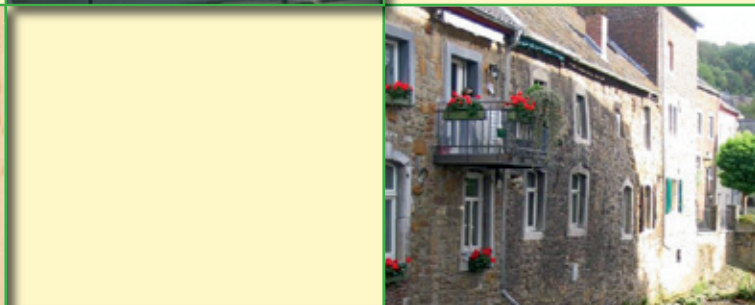




BAUEN IN STOLBERG




Stolberg
Kupferstadt im
Aachener Land



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. Weitere Informationen finden Sie im Internet unter www.alles-deutschland.de.

Anstreicher	4	Klimatechnik	31
Baubiologie	29	Lüftungstechnik.....	31
Bauen	4	Maler	4
Baurecht.....	10	Partyservice	7
Baustoffe.....	24, 29	Raumausstattung.....	37
Baustoffhandel	22	Rechtsanwälte	10
Bedachungen	24	Rohbau.....	4
Dachdecker.....	24	Schreinerei.....	36
Energiesparen.....	6	Solartechnik	33
Fenster	34	Sonnenschutz.....	37
Finanzierungen	20	Statiker	2
Garagentore	34	Türen	34
Gartengestaltung	38	Vermessung.....	14
Handwerksbetriebe.....	4	Vermietungen.....	4
Hausbau.....	4	Versicherungen	20
Heizung.....	33	Wärmepumpen.....	33
Holzbau.....	4	Wohnbaugesellschaften.....	4
Ingenieur	2	Zäune.....	38
Innenausbau	24, 36	Zimmerei	4

IMPRESSUM

Herausgegeben in Zusammenarbeit mit der Stadt Stolberg. 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

■ PUBLIKATIONEN ■ INTERNET ■ KARTOGRAFIE ■ WERBEMITTEL

Übersetzungen in Print und Online sind – auch auszugsweise – nicht gestattet.

Quellennachweis:

Stadt Stolberg (Rhld):

• Titelbild (groß), 3 Titelbilder (klein – Gebäude), S. 1, 5, 7, 9, 12, 26, 28

• mediaprint weka infoverlag: 2 Titelbilder (klein – Personen), S. 10, 11, 13, 17, 19, 21, 23, 29, 30, 35, 37, 39, 40

**mediaprint WEKA
info verlag gmbh**

Lechstraße 2
D-86415 Mering
Tel. +49 (0) 8233 384-0
Fax +49 (0) 8233 384-103
info@mp-infoverlag.de


**mediaprint
infoverlag**

www.mp-infoverlag.de
www.alles-deutschland.de
www.mediaprint.tv

52222062 / 1. Auflage / 2010

GRÜßWORT DES BÜRGERMEISTERS

Verehrte Mitbürgerinnen und Mitbürger,

ich freue mich, Ihnen die erste Auflage der Baubroschüre der Stadt Stolberg vorstellen zu können.

Diese Broschüre soll Ihnen nützliche Informationen zum Thema Bauen und Sanieren an die Hand geben, um Ihnen den Weg zur Realisierung Ihres Traums von den eigenen vier Wänden zu erleichtern und möglichst viele Fragen im Vorfeld Ihres Bauvorhabens zu klären.

Denn gerade im Bereich des Bauens ist eine Vielzahl rechtlicher Bestimmungen zu beachten, die für den Bauinteressenten oftmals unverständlich sind. Die Broschüre soll Ihnen einen Überblick sowohl über die formalen, das Genehmigungsverfahren betreffenden Vorschriften verschaffen, wie auch über die materiellen Bestimmungen des Bauplanungs-, Bauordnungs- und Anliegerbeitragsrechts.

Auch das Thema Energieeinsparung soll nicht zu kurz kommen, denn in Zeiten knapper werdender Ressourcen kommt der Energieeinsparung immer mehr Bedeutung zu. Auf der einen Seite fordert der Gesetzgeber bei Neubauten den anteiligen Einsatz erneuerbarer Energien und selbst beim Umbau eines Hauses geeignete Wärmeschutzmaßnahmen. Zugleich fördert er aber auch den freiwilligen Einsatz regenerativer Energien bei bestehenden Gebäuden.

Bitte betrachten Sie diese Broschüre, die Ihnen sicherlich nicht auf alle Fragen eine Antwort geben kann, als Leitfaden und zugleich

als Entscheidungshilfe für Ihre Überlegungen, neu zu bauen oder ein bestehendes Gebäude zu erwerben, zu sanieren oder umzubauen.

Für weitere Informationen, telefonische Rückfragen oder persönliche Beratungstermine stehen Ihnen meine Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter selbstverständlich gerne zur Verfügung. Wir betrachten uns als Ihr Dienstleister und werden uns bemühen, Ihnen möglichst schnell eine rechtlich einwandfreie Genehmigung zu erteilen. Dies setzt allerdings die Einreichung vollständiger und genehmigungsfähiger Antragsunterlagen voraus.

Ich wünsche Ihnen bei der Umsetzung Ihrer Vorstellungen zur Schaffung eines neuen Heimes gutes Gelingen.



A handwritten signature in black ink, which appears to be 'F. Gatzweiler'. The signature is stylized and written in a cursive-like font.

Ferdi Gatzweiler
Bürgermeister

INHALTSVERZEICHNIS

Branchenverzeichnis.....	U 2	5. Das Baugrundstück.....	13
Impressum.....	U 2	5.1 Auswahl eines Grundstücks.....	13
Grußwort des Bürgermeisters	1	5.2 Erschließung	15
1. Der Traum vom eigenen Haus	5	5.3 Erschließungsbeiträge.....	15
1.1 Altbausanierung oder Neubau?.....	5	5.4 Baulasten.....	15
1.2 Planung als erster Schritt zur Realisierung.....	6	5.5 Teilung von Grundstücken.....	15
2. Die Stadt Stolberg (Rhld.).....	7	5.6 Abgeschlossenheitsbescheinigung.....	15
3. Ansprechpartner beim Planen und Bauen in Stolberg..	8	6. Bauvorhaben	16
Bezirksschornsteinfegermeister in Stolberg	9	6.1 Allgemeines	16
4. Baurecht.....	10	6.2 Verfahrensgang	16
4.1 Bauplanungsrecht	10	6.2.1 Antragsbearbeitung	16
4.1.1 Der Flächennutzungsplan	10	6.2.2 Nachbarbeteiligung.....	16
4.1.2 Der Bebauungsplan	11	6.2.3 Baugenehmigung (Bauschein)	16
4.1.3 Der Vorhaben- und Erschließungsplan.....	11	6.2.4 Gebühren.....	16
4.1.4 Im Zusammenhang bebaute Ortsteile – Innenbereich	11	6.3 Die am Bau Beteiligten	17
4.1.5 Außenbereich.....	11	6.4 Verfahrensarten	17
4.2 Bauordnungsrecht.....	12	6.4.1 Bauvoranfrage (§ 71 BauO NRW)	17
4.3 Gestaltungsvorschriften.....	12	6.4.2 Freistellung von Wohngebäuden (§ 67 BauO NRW)	18
		6.4.3 Vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren (§ 68 BauO NRW).....	18
		6.4.4 „Normales“ Baugenehmigungsverfahren (§ 63 BauO NRW)	18
		6.4.5 Teilbaugenehmigung.....	19
		6.4.6 Entwässerungsantrag.....	19
		6.5 Bauausführung.....	19

- wirtschaftlich
- effektiv
- kompetent



Ingenieurbüro El-Deib

Baustatik ■ Baudynamik ■ Baukonstruktion

Beratender Ingenieur BDB
Staatlich anerkannter Sachverständiger
für Wärme- und Schallschutz



Mitgliedsnr. 102635
Ingenieurkammer-Bau
Nordrhein-Westfalen

Leistungsspektrum:

Tragwerksplanung:
statische/dynamische Berechnungen für
Massivbau/Holzbau/Stahlbau
Erdbebensicherung
Ausführungsplanung

Bauphysik
Wärme-/Schallschutznachweis
Energieberatung

Gesamtkonzepte planen und gestalten



www.eldeib.de ■ info@eldeib.de ■ fon/fax +49 (2402) 102915-0/10 ■ Obersteinstraße 40 a ■ 52223 Stolberg

7. Finanzierung von Wohnbauvorhaben 21	12.4 Regenwassernutzung/-entsorgung 32
7.1 Baukosten.....21	12.4.1 Regenwassernutzung.....32
7.2 Staatliche Hilfen21	12.4.2 Regenwasserentsorgung32
8. Fundament und Rohbau..... 22	12.4.3 Fremdwasser.....32
8.1 Die wichtigsten Schritte zur Vorbereitung22	12.4.4 Oberflächenbefestigung.....32
8.2 Das Fundament – die Basis der „eigenen vier Wände“22	12.5 Abfallvermeidung.....32
8.3 Der Keller als Pufferzone22	12.6 Entsorgung.....32
8.4 Wände und Decken – das Haus nimmt Formen an.....23	13. Solarenergie 33
9. Die Krone des Hauses 24	13.1 Solaranlagen – Wärmegewinnung mithilfe der Sonne ...33
9.1 Wie soll das Dach aussehen?24	13.2 Stromerzeugung aus Sonnenstrahlen.....33
9.2 Individueller Charakter durch das Eindeckmaterial24	14. Türen, Tore, Fenster..... 34
9.3 Das Dach als Wohnraum25	14.1 Fenster – Lichtquelle und Wärmedämmung34
9.4 Sparen mit der richtigen Dämmung25	14.2 Hereinspaziert34
10. Besonderheiten beim Bauen..... 26	15. Wohnraum lebendig gestalten 35
10.1 Dachausbau26	15.1 Der Bodenbelag35
10.2 Renovieren, Modernisieren, Sanieren?.....27	15.2 Farbe bekennen36
10.3 Feuchtigkeit – der größte Feind des Mauerwerks27	15.3 Die Küche – wohnlich und zweckmäßig.....36
10.4 Energetische Sanierung27	15.4 Erholung und Hygiene – das Badezimmer37
11. Der Denkmalschutz..... 28	15.5 Gemütlichkeit und Wohlfühlen: Wohnzimmer, Schlafzim- mer und Kinderzimmer.....37
11.1 Allgemeines28	16. Gartengestaltung..... 39
11.2 Denkmalsbereichssatzungen Alt Breinig, Hostetstraße und Venwegen.....28	16.1 Ziergarten oder Nutzgarten?39
12. Bauen und Umwelt..... 29	16.2 Begrenzung und Sichtschutz.....40
12.1 Bauen für Menschen mit Bäumen zum Leben29	16.3 Die Grünfläche – Rasenanpflanzung will gelernt sein.....40
12.2 Baubiologie29	16.4 Ein Grüner Daumen ist gefragt40
12.3 Energiesparen30	16.5 Gestaltungsvielfalt im grünen ParadiesU 3

U = Umschlagseite





**Familienfreundliches Wohnen
in Stolberg**

**Provisionsfreie, unverbindliche Wohn-
ungsangebote**

Rosfeld 68 · 52074 Aachen · Postfach 1543 · 52016 Aachen
Fon 0241/765 62 · Fax 0241-70 71 16
E-Mail wohnbau.kamps@t-online.de · www.kamps-wohnen.de



- ◆ Rohbau
- ◆ Umbau
- ◆ Anbau
- ◆ Klinker
- ◆ Kleinarbeiten

FAMA Bau GmbH
Steinfurt 27a
52222 Stolberg

Tel.: 02402 / 127 46 39

Bauen mit Konzept

Mit uns bauen Sie Ihr individuelles Haus!



Technischer Leiter
Dipl.-Ing. Kadri Useinovski
Eulenweg 9
52223 Stolberg



Tel.: 02402 / 9748450
Fax: 02402 / 9748451
Mobil: 0171 / 5539005

www.baucotec.de
info@baucotec.de

Bauplanung Generalübernehmer Modernisierung
Projektmanagement Energieberatung Umbau - Anbau

**ZIMMEREI
HOLZBAU**



MICHAEL TRÜMPENER

LEIMBERG 8
52222 STOLBERG
TEL.: 02402 9744712
FAX: 02402 9744713
MOBIL: 0170 7560918



Inhaber Hans-Peter Vaßen

Martinstraße 50
52222 Stolberg
Telefon: 02402 763525
Fax: 02402 9744600
Mobil: 0179 6705017
E-Mail: anfrage@malerbetrieb-vassen.de
<http://www.malerbetrieb-vassen.de>

1. DER TRAUM VOM EIGENEN HAUS

„Drei Dinge sind an einem Gebäude zu beachten: dass es am rechten Fleck stehe, dass es wohlgegründet, dass es vollkommen ausgeführt sei.“

Diese Worte stammen von dem berühmten deutschen Dichter Johann Wolfgang von Goethe. Da entsteht doch der Eindruck, ein eigenes Haus zu bauen wäre ganz einfach. Wer aber schon selbst ein Eigenheim gebaut hat oder gerade mitten in der Planung steckt, der weiß, dass dabei nicht nur „drei Dinge“ zu beachten sind, sondern eine ganze Menge an Fragen zu klären sowie zahllose Entscheidungen zu treffen sind. Mit der Broschüre „Bauen in Solberg“ möchten wir versuchen, Sie in die Welt des Bauens zu entführen, Ihnen fundierte Informationen zu vermitteln und Sie so bei den wichtigsten Entscheidungen zu unterstützen.

Wenn Sie ganz am Anfang Ihres Traums von den eigenen vier Wänden stehen, sollten Sie sich vorab informieren und umsehen, um sich grundlegend darüber klar zu werden, was Sie sich vorstellen.

Wie soll das Vorhaben am Ende aussehen, damit Sie sich darin wohlfühlen und Sie gerne Ihre Stunden – allein, zu zweit oder mit vielen Freunden und Bekannten – darin verbringen? Nehmen Sie sich genügend Zeit, um grundsätzliche Fragen sowie Vor- und Nachteile bestimmter Überlegungen zu diskutieren.

1.1 Altbausanierung oder Neubau?

Diese Frage sollte zuallererst geklärt werden, denn erst dann kann die richtige Planungsphase beginnen. Erkundigen Sie sich genau über die Situation in Ihrem Wunschwohngelände: Vielleicht wurde gerade ein Neubaugebiet ausgewiesen oder existieren womöglich attraktive Altbauten?

Beide Arten der Eigenheimbeschaffung eröffnen interessante Möglichkeiten und bieten jeweils eigene Vorteile: Beim Kauf eines älteren Hauses profitiert der Neubesitzer vor allem von den bestehenden Strukturen. Nicht nur das Haus selbst steht schon da, sondern auch Garten und Umgebung sind meist schon gut bewachsen, Bauarbeiten in der Umgebung wurden abgeschlossen und im Normalfall besteht auch eine recht



gute Nahversorgung. Natürlich bedeutet das eine gewisse Einschränkung in der gestalterischen Freiheit, jedoch gibt es innovative Methoden des Umbaus, mit deren Hilfe Sie einen Altbau ganz nach Ihren Vorstellungen umgestalten und modernisieren können. Ein triftiges Argument liegt auch darin, dass eine Sanierung für den Bauherrn in der Regel kostengünstiger ausfallen wird. Aber Vorsicht: Beziehen Sie immer einen Fachmann in die Beratung mit ein. Er kann mit technischem und wirtschaftlichem Sachverstand bei der Beurteilung helfen und somit vor versteckten Fallen schützen.

Entscheiden Sie sich für einen Neubau, haben Sie den Vorteil eines nahezu unbeschränkten Gestaltungsfreiraums. Sie können Ihrer Kreativität freien Lauf lassen und das Haus ganz nach Ihren persönlichen Vorstellungen planen.

Die einzigen Grenzen sind nun der vorgegebene Bebauungsplan und Ihr eigener Geldbeutel. Da hier neue Baustoffe verwendet werden, verspricht ein neues Haus besonders hohe Qualität und kann mit den neuesten technischen Errungenschaften ausgestattet werden. Beachten Sie jedoch, dass Sie sehr wahrscheinlich in einem Neubaugebiet siedeln werden, in dem Sie unter Umständen noch jahrelang dem Bauchaos ausgesetzt sind.

1.2 Planung als erster Schritt zur Realisierung

Ist die erste Entscheidung getroffen, können Sie sich nun der spannenden Aufgabe des Planens zuwenden. Ratsam ist es, auch hierbei auf die Unterstützung von Fachleuten zu setzen. Je nachdem, wie viel Zeit und Leistung der Bauherr investieren

kann oder wie viel Verantwortung er persönlich übernehmen möchte, gibt es verschiedene Möglichkeiten, sich einen Baupartner zu suchen.

Folgende sind die am häufigsten gewählten Varianten:

- Ein Generalübernehmer organisiert das komplette Bauvorhaben und vergibt die einzelnen Bauleistungen an Subunternehmer;
- ein Generalunternehmer erbringt sämtliche Leistungen für den Hausbau selbst, beide entlasten jedoch den Bauherrn von verantwortungsvollen Aufgaben.
- Auch ein sogenannter Bauträger sorgt für Entlastung, er ist jedoch bis zur Fertigstellung selbst Besitzer und verkauft das Haus inklusive Grundstück an den Auftraggeber.

Weiter kann ein Fertighaushersteller beauftragt werden oder ein ausgebildeter Architekt engagiert werden, der das Haus den individuellen Wünschen entsprechend entwerfen kann. Welche Möglichkeit Sie auch wählen, prüfen Sie immer, welche Leistungen Ihnen vertraglich zustehen, um böse Überraschungen zu vermeiden. Ebenso sollten Sie dem Baupartner ein möglichst genaues Bild von Ihren Wünschen und Vorstellungen geben, damit das Ergebnis Ihren Vorgaben entspricht.

Tipp:

Setzen Sie auf Substanz statt auf Luxus!

Achten Sie bei der Planung von Keller, Rohbau und Dach auf hohe Qualität und geben Sie hier lieber ein paar Euro mehr aus. Sparen Sie lieber an teuren Luxusartikeln, die nachträglich – bei verbesserter Finanzlage – eingebaut werden können. Es wird sich auszahlen!

Modernisieren und Energiesparen

Leistungsstarke
Innungsfachbetriebe finden
Sie unter
www.aachenerhandwerk.de
Tel.: 02 41/ 9 49 82-0
Fax: 02 41/ 9 49 82-34

Tipps zur Altbau-
sanierung:
Wie kann ich langfris-
tig Energiekosten sen-
ken und Umwelt und
Geldbeutel schonen?



**Kreishandwerkerschaft
Aachen
Heinrichsallee 72
52062 Aachen**



www.mein-profi.de

Das neue Handwerker-Portal.



**Ab Anfang
2010
online!**

2. DIE STADT STOLBERG (RHLD.)

Stolberg ist eine Stadt mit über 800jähriger Geschichte. Begünstigt durch Bodenschätze und die Wasserkraft im Vichtbachtal, begann die industrielle Entwicklung Stolbergs bereits im 13. Jahrhundert. Seit dem 16. Jahrhundert ist die Produktion von Kupfer verbürgt. Die damaligen Kupfermeister verschmolzen Kupfer und Galmei zu einer bis dahin unbekanntem goldglänzenden Legierung: Messing. Die Verarbeitung des Kupfers erfolgte in wehrhaften Hofanlagen. Mehrere dieser herrschaftlichen Kupferhöfe sind noch erhalten und künden vom Glanz dieser Zeit und der Arbeitskraft der Menschen. Anfang des 19. Jahrhunderts ließen die Erfindung der Feinzinkherstellung und die Unabhängigkeit der Messingfabrikation von vorhandener Wasserkraft durch die Dampfmaschine die Bedeutung dieses Industriezweiges zurückgehen. Einigen Unternehmern gelang es, sich rechtzeitig auf andere Produktionszweige umzustellen. Stolberg wurde bedeutendes Zentrum der Blei- und Zinkindustrie und einer Hohl- und Flachglasindustrie. Nach dem 2. Weltkrieg entwickelte sich Stolberg zu einer modernen Industriestadt. Neben der Messing- und Kupferindustrie beherbergt die Stadt noch eine Vielzahl weiterer Unternehmen von überregionaler Bedeutung, wie die Glasindustrie, Kabelwerke, Maschinenbau, Bleiproduktion, Metall- und Kunststoffverarbeitung, Seifen- und Waschmittelindustrie, chemische und pharmazeutische Industrie.

Die heutige Größe erreichte die Stadt durch die 1972 durchgeführte kommunale Neugliederung. In den letzten 10 Jahren entwickelte sich Stolberg mit einer Fläche von ca. 98 km² und etwa 60.000 Einwohnern zunehmend von einer typischen Industriestadt zu einer modernen und umweltfreundlichen Stadt mit einem ausgeprägten Profil als Dienstleistungsstandort. Qualifizierte Arbeitsplätze, ein umfassendes Bildungs-, Kultur- und Freizeitangebot sowie attraktive Wohnviertel bilden ein optimales infrastrukturelles Netzwerk.

Stolberg ist eine Stadt mit großer Tradition und lebendiger Gegenwart, bedeutender Wirtschaftsstandort und herausgehobener Lebensraum im Herzen der Euregio. Ihr ganzer Stolz ist die mit viel Liebe und handwerklichem Können restaurierte historische Altstadt unterhalb der mittelalterlichen Burg, die das sichtbare Wahrzeichen der Stadt ist. Die gewachsene Enge der Wohnquartiere und die Konzentration der Industrieanlagen der Kernstadt im Vichttal öffnen sich nach Süden hin als Tor zum Naturpark Hohes Venn - Eifel.

Gerade diese Wechselwirkung zwischen den Zeugnissen einer bedeutenden industriegeschichtlichen Entwicklung und den waldreichen Natur- und Erholungsräumen im Süden machen den besonderen Reiz und Charme der Stadt aus.



Becker
PARTY-SERVICE

Auf's Rezept kommt's an!

Party-Service Becker
Bachstraße 43 A • 52223 Stolberg

 **(0 24 02) 2 74 52**



3. ANSPRECHPARTNER BEIM PLANEN UND BAUEN IN STOLBERG

Bezeichnung	Name	Raum	Telefon
Bürgermeister	Ferdi Gatzweiler	132	13-200
Fachbereich 1 - Planen Bauen Wirtschaftsförderung Recht -			
Fachbereichsleiter	Andreas Pickhardt	133	13-441
Bauordnungsamt - Bauaufsicht / Denkmalschutz - Amtsleiter	Gerd Schön	709	13-233
Bauberatung, Baugenehmigungen, Bauvoranfragen	Guido Claßen (Bez. I – westl. Teil des Stadtgebietes)	703	13-428
	Hans-Peter Schröteler (Bez. II – östl. Teil des Stadtgebietes)	702	13-427
	Engelbert Gey (Industrie)	711	13-429
	Enrico Thieme (Werbeanlagen)	703	13-430
Freistellungsverfahren, Registratur	Doris Felden	707	13-433
	Claudia Capellmann	707	13-433
Baulasten, Grundstücksteilungen, Abgeschlossenheitsbescheinigungen nach dem WEG	Udo Weißler	705	13-425
Denkmalschutz, Denkmalpflege	Engelbert Gey	711	13-429
	Hanna Wolinski	705	13-420
	Ulla Rosenbaum	706	13-317
Vorbeugender Brandschutz, Brandschau	Stefan Litzel (Feuerwehr)	704	13-432
	Jutta Schirmer-Stickeler	704	13-432
Energie, Altlasten, Immissionsschutz	Michael Weil	812	13-371
Entwicklungs- und Planungsabteilung, Amtsleiterin	Nicole Dürler	510	13-421
Stadtentwicklung, Flächennutzungsplanung, Bebauungspläne, vorhabenbezogene Bebauungspläne, baurechtliche Satzungen, städtebauliche Detailentwicklung	Renate Geis	502	13-345
Bauberatung, planungsrechtliche Beurteilungen	Nicole Dürler	510	13-421
Landschafts- und Naturschutz, Ausgleichsregelung	Marlies Besowski	513	13-328
Verkehrsplanung	Doris Tomski	509	13-239
Städtebauliche Verträge	Helmut Hersch	501	13-261
	Rita Geilen	809	13-368
Fachbereich 2 – Tiefbau Hochbau Techn. Betriebsamt Vermessung -			
Fachbereichsleiter	Josef Braun	133	13-302
Tiefbauamt, Amtsleiter	Josef Braun	133	13-302
Straßenbau/Kanalbau	Jörg Veltrup (Planung)	417	13-384
	Heinz Herrmann (Bauleitung)	408	13-308
Straßenbeleuchtung	Werner Lövenich	406	13-306
Anlieger-/Erschließungsbeiträge	Horst Sillius	503	13-319
	Siegfried Cremer	508	13-472
	Ulrike Bechers	508	13-259
Vermessungsamt			
Geschäftsstelle Umlegungsausschuss, Auskünfte über Bodenrichtwerte	Michael Delens	604	13-399
Auszüge aus dem Liegenschaftskataster	Nadja Jansen	605	13-410
Amt für Liegenschaften			
Erwerb von öffentlichen Bedarfsflächen, Erwerb und Veräußerung von Wohngrundstücken	John-Georg Ehring	708	13-460
	Doris Emonts	710	13-483
Techn. Betriebsamt (Bauhof Industriestr. 60)	Georg Paulus		122311
Kanalbetrieb	Karl-Heinz Weißhaupt		127198
Bordsteinabsenkungen	Heinz Heitkämper		122314
Wasserversorgung für die Stadtteile, enwor - energie & wasser vor ort GmbH (Kaiserstr. 86, 52134 Herzogenrath), Geschäftsführer	Friedrich Brinkmann		
	Herbert Pagel		
Strom- und Gasversorgung für die Stadtteile, EWV Energie- und Wasser-Ver- sorgung GmbH (Willy-Brandt-Platz 2, 52222 Stolberg), Geschäftsführer	Manfred Schröder		

Bezirksschornsteinfegermeister in Stolberg

Bezirk, Ortsteil	Name, Anschrift, Telefon
Stolberg I – Vicht, Zweifall	Harald Müllejans Am Brändchen 5, 52224 Stolberg, Tel. 02402 73733
Stolberg II – Breinig, Dorff, Venwegen	Kurt Souren Stille Gasse 6, 52224 Stolberg, Tel. 02402 73927
Stolberg III – Gressenich, Mausbach, Schevenhütte, Stolberg	Wolfgang Scholz Burgherrenstr. 32, 52222 Stolberg (teilweise), Tel. 02402/909378
Stolberg IV – Büsbach, Münsterbusch, Stolberg (teilweise)	Karl-Heinz Rombach Konrad-Adenauer-Str. 185, 52223 Stolberg, Tel. 02402 83426
Stolberg V – Stolberg (teilweise)	Martin Zimmermann Kneippstr. 10, 52146 Würselen, Tel. 02405 18465
Stolberg VI – Stolberg (teilweise)	Norbert Jodat Amselweg 34, 52379 Langenwehe, Tel. 02423 4084761
Stolberg VII – Stolberg (teilweise)	Hans-Heinrich Spätgens Kinzweilerstr. 1, 52249 Eschweiler, Tel. 02403 29469
Stolberg VIII – Werth	Wolfgang Münstermann Gressenicher Str. 42, 52249 Eschweiler, Tel. 02403 702890

Auf der Internetseite der Stadt Stolberg unter www.stolberg.de sind zahlreiche Informationen, die Satzungen der Stadt Stolberg sowie Vordrucke und einzelne Ansprechpartner zu finden.



4. BAURECHT



Das öffentliche Baurecht unterscheidet zwei grundsätzliche Bereiche:

- Das 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 Bauordnungsrecht – geregelt in der Bauordnung des Landes

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 als auch mit dem Bauordnungsrecht sowie mit den sonstigen öffentlich-rechtlichen Vorschriften (Baubenennrecht).



providas e.V.

Unsere Steuerberater befinden sich an den Standorten Aachen, Stolberg, Escheiler, Düren.
www.providas.de

Pfeil Jentgens Et Kollegen
Rechtsanwälte in
Bürogemeinschaft
Rathausstraße 16 a
52222 Stolberg
Tel 02402/9554-0
Fax 02402/9554-10

Dr. Werner Pfeil, Rechtsanwalt
Fachanwalt für Miet- und Wohneigentumsrecht
Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht

Markus Jentgens, Rechtsanwalt
Fachanwalt für Arbeitsrecht
Fachanwalt für Verkehrsrecht

Georg T. Hötte, Rechtsanwalt
Fachanwalt für Sozialrecht

Martin Rupp, Rechtsanwalt
Fachanwalt für Verkehrsrecht

Birgit Thelen-Krott, Rechtsanwältin
Fachanwältin für Familienrecht

Miguel Van Waesberghe, Rechtsanwalt

4.1 Bauplanungsrecht

Das Bauplanungsrecht ist in zwei Stufen gegliedert: Die vorbereitende Bauleitplanung, die im Flächennutzungsplan (FNP) dargestellt wird, und die verbindliche Bauleitplanung, die sich in den Bebauungsplänen niederschlägt. Der Rat der Stadt Stolberg ist zuständig für die Verabschiedung der Flächennutzungs- und Bebauungspläne.

4.1.1 Der Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan umfasst das gesamte Gebiet der Stadt. Er zeigt, wie sich nach dem Willen der Stadt das Stadtgebiet zukünftig räumlich entwickeln soll. Beispielsweise sind in einem Flächennutzungsplan Flächen für die Wohnbebauung, Gewerbe,

Land- und Forstwirtschaft, Gemeinbedarf (z. B. Schulen, Kirchen), Verkehre oder Erholung dargestellt. Ob die hierzu dargestellten Flächen tatsächlich auch für den vorgesehenen Bedarf genutzt werden, wird mit diesem Plan jedoch noch nicht bestimmt, sondern erst mit einem Bebauungsplan, wenn der konkrete Bedarf anfällt. Aus dem Flächennutzungsplan entsteht also einerseits keinerlei Anspruch auf die ausgewiesene Nutzung, andererseits kann jedoch ein Bebauungsplan nur aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

4.1.2 Der Bebauungsplan

Der Bebauungsplan gibt für die als bebaubar festgesetzten Teilgebiete verbindliche Auskunft. Die für die Bebauung vorgesehenen Flächen können nach der besonderen Art ihrer baulichen Nutzung (z. B. reine Wohngebiete, allgemeine Wohngebiete, Gewerbegebiete) festgesetzt werden. Das Maß der baulichen Nutzung bestimmt sich durch die Festsetzung der Grundfläche, der Geschossfläche, der Zahl der Vollgeschosse und der Höhe der baulichen Anlagen. Die überbaubaren Grundstücksflächen können durch die Festsetzung von Baulinien, Baugrenzen oder Bebauungstiefen bestimmt werden. Textliche und gestalterische Festsetzungen (z. B. Dachneigung, Firstrichtung) für unterschiedliche Zielsetzungen können weitere Vorgaben beinhalten.

4.1.3 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 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.

4.1.4 Im Zusammenhang bebaute Ortsteile – Innenbereich

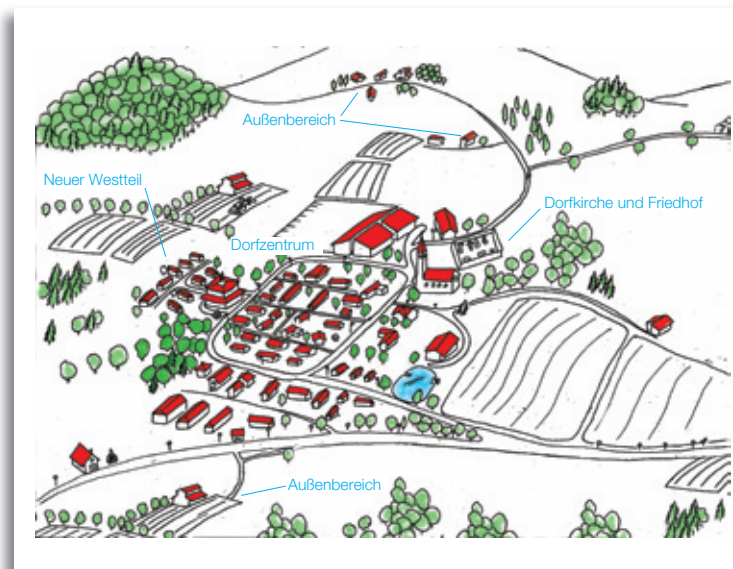
Es gibt zahlreiche Bereiche im Stadtgebiet, für die keine qualifizierten Bebauungspläne aufgestellt worden sind. Dies hat unterschiedliche Gründe. Meist sind diese Gebiete in früheren Zeiten ohne Bebauungspläne entstanden. Auch ist hier häufig nicht mit der Aufstellung von Bebauungsplänen zu rechnen, weil sie nicht für erforderlich gehalten werden. Hier richtet sich die Zulässigkeit einer Bebauung innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles (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 teilweise durch Satzungen festgesetzt. Ob ein Grundstück einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil zuzuordnen ist, bestimmt sich in diesen Fällen nach dem Geltungsbereich der jeweiligen Satzung, im übrigen nach den örtlichen Verhältnissen.

4.1.5 Außenbereich

Der Außenbereich soll von Bebauung grundsätzlich freigehalten werden, um diesen Bereich für die Erholung der Bevölkerung sowie 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, Betriebe der gartenbaulichen Erzeugung, 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, erweitert oder gar neu errichtet werden. Sonstige Vorhaben können nur zugelassen werden, wenn keine öffentlichen Belange beeinträchtigt werden. Hierunter versteht das Baugesetzbuch u. a.

- die Darstellungen des Flächennutzungsplanes,
- die Darstellungen eines Landschaftsplanes oder sonstigen Planes,



- die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, des Bodenschutzes oder des Denkmalschutzes
- schädliche Umwelteinwirkungen,
- die Belange der Wasserwirtschaft oder des Hochwasserschutzes,
- 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 Bebauungsplanes, aber innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils liegt, sich in die Eigenart der Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist (§ 34 BauGB);
- im Außenbereich liegend einem privilegierten Zweck dient oder als sonstiges Vorhaben öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist (§ 35 BauGB).

4.2 Bauordnungsrecht

Das Bauordnungsrecht des Landes NRW regelt die Anforderungen an die Bauausführung und den Ablauf des bauaufsichtlichen Verfahrens. Die bereits im Mittelalter in den Städten entstandenen Brandschutzregeln bilden einen wesentlichen Punkt des Bauordnungsrechtes. Ein Einfamilienhaus braucht nur einige wenige Anforderungen des Brandschutzes zu erfüllen, während ein mehrgeschossiges Kaufhaus mit großer Gaststätte und Tiefgarage neben den Vorgaben der Landesbauordnung auch denen mehrerer Sonderbauverordnungen (Verkaufsstättenverordnung, Versammlungsstättenverordnung, Garagenverordnung usw.) Rechnung tragen muss.

Außer den Brandschutzbestimmungen enthält die Landesbauordnung allgemeine Anforderungen an

- die Bebauung der Grundstücke mit Gebäuden
- die Standsicherheit
- den Schallschutz
- den bauphysikalischen und einen energiesparenden Wärmeschutz
- die Verkehrssicherheit
- den Schutz gegen Feuchtigkeit und Korrosion
- technische Baubestimmungen
- die Zugänglichkeit von Gebäuden für besondere Personengruppen (Menschen mit Behinderungen, alte Menschen und Personen mit Kleinkindern)
- die Beschaffenheit von Wohnungen
- die Verwendung von Bauprodukten.

Einen besonders wichtigen Teil des Bauordnungsrechts bildet die Verordnung über bautechnische Prüfungen (BauPrüfVO). Diese enthält in ihrem ersten Teil die Vorschriften über Bauvorlagen im bauaufsichtlichen Verfahren. Für jedes der verschiedenen Verfahren regelt die BauPrüfVO die einzureichenden Unterlagen. Unter dem Begriff Baunebenrecht werden die sonstigen öffentlich-rechtlichen Vorschriften, die mit dem Bauen zusammenhängen, zusammengefasst. Ihre Zahl ist außerordentlich groß und für ein Bauvorhaben nur schwierig zu erfassen. Die Bauaufsichtsbehörde beteiligt deshalb im Baugenehmigungsverfahren verschiedene andere Behörden und Dienststellen.

4.3 Gestaltungsvorschriften

Die Stadt Stolberg hat für bestimmte Bereiche gestalterische Festsetzungen als örtliche Bauvorschriften erlassen. Sie gelten entweder in Verbindung mit einem Bebauungsplan (siehe Punkt 4.1.2) oder als eigenständige Satzung. In der Regel soll bei aller angestrebten Gestaltungsfreiheit des einzelnen Bauvorhabens ein möglichst harmonisches Gesamterscheinungsbild erzielt werden. Die Festsetzungen können z. B. Regelungen zur Dachform, Dachneigung, Firstrichtung, Farbe, Einfriedigungen oder Werbeanlagen treffen. Eine eigenständige Gestaltungssatzung gilt z. B. für die Altstadt Oberstolberg. Ziel der Satzung ist es, die historische Eigenart des Orts- und Straßenbildes zu wahren und vor Verunstaltungen zu schützen. Die getroffenen Regelungen sollen zu einer positiven Baupflege beitragen und erreichen, dass sich Neu-, Um- und Neubauten in die schützenswerte bauliche Eigenart des historischen Stadtkerns einfügen. Keinesfalls ist es das Ziel der Satzung, die Gestaltung der Altstadt einzufrieren oder gar die Baufreiheit aufzuheben. Die Altstadt lebt von der Vielgestaltigkeit der Bauten innerhalb einer einheitlichen Gesamterscheinung, vom Nebeneinander unterschiedlicher Architekturauffassungen und Bauprogramme,



5. DAS BAUGRUNDSTÜCK



5.1 Auswahl eines Grundstücks

Da es sich um den Mittelpunkt Ihres zukünftigen Lebens handelt, sollten Sie bei der Standortsuche besonders sorgfältig vorgehen.

Vorab sind einige Fragen zu klären: Wird ein Grundstück in der Stadt oder auf dem Land bevorzugt? Soll es ruhig und abgeschieden liegen oder schnellen Zugang zum Zentrum bieten?

Richtlinien liefern hier nur die eigene finanzielle Situation und die Frage, ob Ihr Vorhaben – wenn es sich um einen Neubau handelt – auf diesem Stück Land zu realisieren ist.

Die Bebaubarkeit können Sie über die Gemeinde im Flächennutzungs- oder Bebauungsplan in Erfahrung bringen.

Auf dem Weg zum eigenen Grundstück holen Sie am besten anfangs Informationen über bestehende Angebote durch Zeitungsannoncen, die Gemeindeverwaltung, das Internet, Banken und Sparkassen oder einen Immobilienmakler ein.

Wurde eine Auswahl an Objekten getroffen, sollten diese nach bestimmten Kriterien überprüft werden.

- Wie weit entspricht die Infrastruktur um das gewünschte Grundstück den persönlichen Bedürfnissen? Der Arbeitsplatz sollte gut zu erreichen sein, ein Hausarzt und bestimmte Fachärzte sollten sich in der Nähe befinden und auch zu Familie sowie Freunden sollte der Weg nicht allzu weit sein.

- Was bietet das öffentliche Leben in der Umgebung? Schule und Kindergarten sollten in der näheren Umgebung sein, gewisse Freizeit- und Sportangebote verschönern das Leben und verschiedene Einkaufsmöglichkeiten werden benötigt.
- Wie sieht das nähere Wohnumfeld aus? Die Verkehrslage sollte nicht belastend sein, Industrie- und Gewerbegebiete in der Nähe sind meist unerwünscht, aber Park- und Grünanlagen erhöhen die Lebensqualität.
- Wie verhält es sich mit Umwelteinflüssen? Die Lärmbelastung sollte so gering wie möglich gehalten werden, Gegenden mit erhöhter Luftverschmutzungsgefahr sollten gemieden werden und optimalerweise sollte sich das Grundstück in einer sonigen Lage befinden.

Als Grundregel ist zu beachten, dass Sie ein Grundstück mehrmals – morgens, abends, werktags, am Sonntag usw. – besichtigen sollten, um einen richtigen Eindruck davon zu bekommen.

Info:

Ein Grundstück ist bebaubar,

- wenn es im Geltungsbereich eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes liegt.
- wenn es innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils liegt, und sich das Bauvorhaben in
- die Eigenart der näheren Umgebung einfügt, das Ortsbild nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist.
- wenn es im Außenbereich liegt, jedoch einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb oder anderen privilegierten Zwecken dient oder als sonstiges Vorhaben öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und seine Erschließung gesichert ist.



Dipl.-Ing. Walter Schumacher Dipl.-Ing. Hagen Lenzke

Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure



Eupener Straße 272

52076 Aachen

Telefon +49 (0) 241 65 0 66

und +49 (0) 241 92 00 33 – 0

Telefax +49 (0) 241 61 5 93

www.vermessung-aachen.de

info@vermessung-aachen.de



VERMESSUNGSBÜRO

DIPL.-ING. **KLAS KELL**

ÖFFENTLICH BESTELLTER
VERMESSUNGSINGENIEUR

Freunder Weg 106 · 52068 Aachen
Telefon: (02 41) 1 68 44 60 · Telefax: (02 41) 1 68 44 61
e-mail: Kell-Aachen@t-online.de



Alles rund ums Haus.



Öffentlich bestellter
Vermessungsingenieur

Dipl.-Ing. R. Winandi



Bauherreninformation: Vermessungsleistungen vom Grundstückskauf bis zur Gebäudeeinmessung

Grundstückskauf:

Parzellierung des Baugrundstücks und Anzeige der exakten Grenzen und Grenzzeichen.

Lageplan:

Anfertigung des Amtlichen Lageplanes mit Darstellung des Baugrundstücks, des geplanten Gebäudes und aller für die Baugenehmigung notwendiger Angaben.

Baubabsteckung:

Die Absteckung des Gebäudes vor Baubeginn garantiert die exakte Stellung des Baukörpers in Bezug zu den Eigentumsgrenzen und gemäß Baugenehmigung.

Gebäudeeinmessung:

Durchführung der gesetzlich vorgeschriebenen Gebäudeeinmessung nach Fertigstellung des Bauobjekts.

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Mitglied der Ingenieurkammer Bau NRW

Kortumstraße 9 · 52222 Stolberg
Telefon 02402/23475 · Telefax 02402/82855
Mobil 0173/2853858
E-Mail: vermessungsbuero@winandi.de
www.winandi.de/vermessung



ÖFFENTLICH BESTELLTER VERMESSUNGSINGENIEUR

Dipl.-Ing. Arnd Inden

■ ■ Vermessungsassessor - Mitglied der Ingenieurkammer Bau NW ■ ■

Burgstüttgen 13 - 52223 Stolberg - Tel. 02402 / 24011, Fax 02402 / 24061

eMail : arnd.inden@t-online.de

www.vermessung-inden.de



Mitglied im

BDVI

Band der Öffentlich bestellten
Vermessungsingenieure e.V.

HOHEITLICHE VERMESSUNG

INGENIEURVERMESSUNG

DIGITALE PLANUNGSGRUNDLAGEN

Grenzvermessung , Teilungsvermessung, Gebäudeeinmessung, Amtlicher Lageplan

Baubabsteckung, Bestandsaufnahmen, Maschinen-, Anlagenbau, Fassadenscanning

GEOINFORMATION

BODENORDNUNG

SONSTIGE VERMESSUNGEN

Generell gilt, dass ohne ausreichend benutzbare Erschließungsanlagen, die die Gebäude an den öffentlichen Straßenverkehr anschließen, ein Baugrundstück nicht bebaubar ist. Ein Rechtsanspruch des Grundstückseigentümers auf Erschließung besteht nicht.

5.2 Erschließung

Ein Grundstück muss an einer öffentlichen Verkehrsfläche liegen oder mit einer öffentlich-rechtlich gesicherten Zufahrt daran anliegen. Außerdem müssen die Wasserversorgungsanlagen und Abwasseranlagen funktionsfähig und die Abwasserbeseitigung gewährleistet sein. Beim Bauordnungsamt oder beim Entwicklungs- und Planungsamt können sich Grundstückseigentümer und -käufer erkundigen, ob das Grundstück nach dem Stand der Erschließung ein Baugrundstück ist und wie es bebaut werden kann. Über Einzelheiten der Grundstücksentwässerung sowie der Energie- und Wasserhausanschlüsse können Ihnen die Mitarbeiter des Tiefbauamtes, der EWW - Energie- und Wasserversorgung und der enwor - energie und wasser vor ort gmbH Auskunft geben.

5.3 Erschließungsbeiträge

Eigentümerinnen und Eigentümer von Grundstücken müssen Erschließungsbeiträge zahlen. Diese werden aufgrund der §§ 127–135 des Baugesetzbuches und der Erschließungsbeitragssatzung der Stadt Stolberg erhoben, wenn die Stadt eine Erschließungsanlage erstmalig herstellt. Von den entstehenden Kosten für Grunderwerb, Beleuchtung, Fahrbahnbefestigung, Bürgersteige, Radwege etc. müssen 90 Prozent durch die Eigentümer und Erbbauberechtigten aller erschlossenen Grundstücke getragen werden, wenn die Stadt Stolberg als Erschließungsträger auftritt. In diesem Fall übernimmt die Stadt einen 10 prozentigen Anteil. In den Baugebieten, die im Bereich eines Vorhaben- und Erschließungsplanes liegen, trägt der Vorhabenträger die gesamten Erschließungskosten, die dieser dann an die einzelnen Bauherren weitergibt. Die Höhe des Erschließungsbeitrags richtet sich nach den Ausbaukosten der Anlage sowie nach der Fläche (m²) und Ausnutzbarkeit des Grundstücks. Konkrete Fragen hierzu können durch die Mitarbeiter des Tiefbauamtes der Stadt Stolberg beantwortet werden.

5.4 Baulasten

Die Erteilung einer Baugenehmigung setzt voraus, dass ein Bauvorhaben den Anforderungen des öffentlichen Baurechts entspricht. Um rechtliche Hindernisse einer Bebauung zu beseitigen, kann eine sogenannte Baulast im Baulastenverzeichnis, das bei der jeweils zuständigen Bauaufsichtsbehörde geführt wird, eingetragen werden. Dabei verpflichtet sich ein Grundstückseigentümer – in der Regel ein beteiligter Nachbar – in einem festgelegten Umfang zum Verzicht seiner Eigentumsbefugnisse, mithin übernimmt er eine Verpflichtung des Bauherrn.

Die häufigsten Arten der Baulast sind die Abstandsbaulast und die Anbaubaulast. 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 Erklärung einer Abstandsbaulast, dass bauliche Anlagen auf seinem Grundstück den erforderlichen Abstand von der fiktiven Baulastgrenze einhalten. Eine reale Grenzveränderung findet nicht statt, es wird nur eine für beide Seiten verbindliche fiktive Grenze für die Bemessung der Abstandflächen festgelegt. Bei der Anbaubaulast erklärt der Eigentümer des Nachbargrundstückes, dass er an ein auf seiner Grenze ohne Abstand errichtetes Gebäude entsprechend anbauen wird. Ebenso kann ein Nachbar mittels Zuwegungsbaulast Ihnen als Bauherr zur Sicherung der verkehrlichen Erschließung die Zufahrt über einen bestimmten Teil seines Grundstückes ermöglichen.

5.5 Teilung von Grundstücken

§ 8 BauO NRW regelt die Teilung von Grundstücken. Eine Teilungsgenehmigung ist erforderlich, wenn das zu teilende Grundstück bebaut ist. Die Zulässigkeit einer Teilung kann u. a. abhängig sein von den neu entstehenden Grenzabständen, der Frage der Erschließung und brandschutzrechtlichen Bestimmungen. Zur Prüfung der Zulässigkeit ist die Vorlage eines Lageplans mit Einzelzeichnung der neu entstehenden Grenzen „in roter Farbe“ sowie der vorhandenen baulichen Anlagen zum entsprechenden Antrag erforderlich. Gegebenenfalls können weitere Angaben zur Prüfung notwendig werden, z. B. eine Berechnung der Abstandfläche hinsichtlich der neu entstehenden Grenzen. In der Regel werden die Teilungsanträge über öffentlich bestellte Vermessungsingenieure beim Bauordnungsamt eingereicht.

5.6 Abgeschlossenheitsbescheinigung

Nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) können in bestehenden oder neu zu errichtenden Gebäuden Eigentumswohnungen geschaffen werden, die dann getrennt veräußerbar sind. Es ist ebenfalls möglich, an nicht zu Wohnzwecken dienenden Nutzungseinheiten (Büros, Läden, Gewerbebetriebe) Sondereigentum zu bilden. Das Wohnungs- bzw. Sondereigentum wird über den Notar begründet und bedarf der Eintragung im Wohnungsgrundbuch. Voraussetzung für die Begründung von Wohnungseigentum ist eine Abgeschlossenheitsbescheinigung, die beim Bauordnungsamt beantragt werden muss. Mit dem Antrag auf Abgeschlossenheitsbescheinigung sind ein Lageplan sowie Bauzeichnungen mit Kennzeichnung der abgeschlossenen Wohnungs- oder Sondereigentumseinheiten vorzulegen.

6. BAUVORHABEN

6.1 Allgemeines

Grundsätzlich bedarf die Errichtung, Änderung, Nutzungsänderung und der Abbruch baulicher Anlagen einer Baugenehmigung, sofern nicht eine ausdrückliche, gesetzliche Freistellung besteht. Dies gilt für den Großteil aller Bauvorhaben (siehe § 63 BauO NRW). Für genehmigungspflichtige Vorhaben ist nach § 69 BauO NRW bei der Bauaufsichtsbehörde ein Bauantrag einzureichen und nach § 75 BauO NRW die Baugenehmigung abzuwarten. Es ist ratsam, sich im Vorfeld genauestens über die öffentlich-rechtlichen Vorschriften zu informieren. Der Bauantrag bzw. die Bauvoranfrage sind gemäß § 69 BauO NRW unmittelbar bei der zuständigen Bauaufsichtsbehörde einzureichen. Die Bauaufsichtsbehörde der Stadt Stolberg befindet sich im 7. Obergeschoss des Rathauses, Rathausstr. 11 – 13, 52222 Stolberg. Für eine persönliche Beratung durch die Sachbearbeiter ist eine Terminabsprache sinnvoll, da die Mitarbeiter neben der Prüfung und Bearbeitung der Antragsunterlagen auch die Baustellen vor Ort überwachen und deshalb auch während der Sprechzeiten nicht immer anwesend sein können. Die Sachbearbeitung ist in Bezirke aufgeteilt. Ihre Ansprechpartner entnehmen Sie bitte der oben aufgeführten Bezirkseinteilung.

6.2 Verfahrensgang

6.2.1 Antragsbearbeitung

Nach Eingang der Antragsunterlagen prüft die Bauaufsichtsbehörde, ob Ihr Antrag vollständig ist und welche anderen Behörden oder Dienststellen oder Sachverständige im Verfahren zu beteiligen sind. Über diese Prüfung ergeht eine Eingangsbestätigung. Anschließend werden die Stellungnahmen der Fachbehörden und Dienststellen eingeholt. Die BauPrüfVO regelt für die verschiedenen Verfahren die einzureichenden Bauunterlagen.

Im Wesentlichen handelt es sich hierbei um

- Bauantrag nach amtlichem Vordruck
- Lageplan, dieser ist auf der Grundlage einer amtlichen Flurkarte im Maßstab nicht kleiner als 1:500 zu erstellen.
- Bauzeichnungen, diese sind im Maßstab 1:100 zu erstellen
- Baubeschreibung nach Vordruck
- Nachweis der Standsicherheit (Statik) und andere technische Nachweise wie Wärme- und Schallschutz
- Berechnung des umbauten Raumes
- Betriebsbeschreibung nach Vordruck (bei gewerblichen Vorhaben)

Die Vordrucke erhalten Sie beim Bauordnungsamt. Sie können sie auch auf der Internetseite der Stadt Stolberg herunterladen. Ein unvollständiger Antrag kann auf Grund gesetzlicher Bestimmungen gebührenpflichtig (ein Viertel der Genehmigungsgebühr!) zurückgewiesen werden. Bei kleineren Mängeln ergeht eine Aufforderung, diese innerhalb einer Frist zu beheben.

6.2.2 Nachbarbeteiligung

Beteiligung der Angrenzer (§74 BauO NRW)

Ärger mit den Nachbarn kann ein Bauprojekt verzögern und verteuern, falls es zu einem Rechtsstreit kommt. Vor allem, wenn umstritten ist, ob die Baugenehmigung mit dem öffentlichen Baurecht in Einklang steht könnten Probleme auftreten, denn als direkt Betroffener kann der Nachbar die Baugenehmigung anfechten. Ein Nachbarwiderspruch gegen ein genehmigtes Vorhaben hat zwar keine aufschiebende Wirkung. Allerdings hat der Nachbar die Möglichkeit, bei der Baugenehmigungsbehörde oder beim Verwaltungsgericht die aufschiebende Wirkung des Widerspruches zu beantragen. Damit es erst gar nicht soweit kommt, sollte der Nachbar rechtzeitig über die Baupläne informiert werden. Wenn für die Erteilung der Baugenehmigung eine Abweichung von bauordnungsrechtlichen Vorschriften erforderlich wird, ist es eine gute Lösung, vor Einreichung des Bauantrages den Lageplan und die Bauzeichnung dem Nachbarn zur Unterschrift vorzulegen. Unterschreibt er, so kann man in der Regel mit einer unangefochtenen Durchführung des Bauvorhabens rechnen.

6.2.3 Baugenehmigung (Bauschein)

Liegen alle Stellungnahmen vor (siehe 6.2.1), entscheidet die Bauaufsichtsbehörde über den Bauantrag. 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 ein Jahr verlängert werden, auch rückwirkend.

6.2.4 Gebühren

Für die Bearbeitung des Bauantrages fallen nach landesrechtlichen Vorgaben Gebühren an, auch wenn ein negativer Bescheid ergeht oder der Antrag vorzeitig zurückgezogen wird. Die Gebührenhöhe ist abhängig vom umbauten Raum und der Gebäudeart. Lassen

sich hierzu keine Angaben machen, so werden die geschätzten Rohbau- bzw. Herstellungskosten, die landeseinheitlich festgesetzt werden, in Ansatz gebracht.

6.3 Die am Bau Beteiligten

Grundsätzlich sind die Bauherrin oder der Bauherr und im Rahmen ihres Wirkungskreises die anderen am Bau Beteiligten für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften verantwortlich. Die Bauherrin oder der Bauherr müssen bzw. können in der BauO NRW festgelegte Verantwortungsbereiche auf „geeignete“ Entwurfsverfasser, Unternehmer und Bauleiter übertragen.

Die Entwürfe für die Errichtung und Änderung von Gebäuden – mit Ausnahme von Garagen, Behelfsbauten und untergeordneten Gebäuden – müssen von einer bauvorlageberechtigten Entwurfsverfasserin/ einem bauvorlageberechtigten Entwurfsverfasser durch Unterschrift anerkannt sein. Eine Bauleiterin/ein Bauleiter muss über die für ihre/seine Aufgaben erforderliche Sachkunde und Erfahrung verfügen. Sie/er überwacht die Baumaßnahme und achtet auf den sicheren bautechnischen Betrieb der Baustelle, insbesondere das gefahrlose Ineingangreifen der verschiedenen Arbeiten und die Einhaltung der Arbeitsschutzbestimmungen.

6.4 Verfahrensarten

6.4.1 Bauvoranfrage (§ 71 BauO NRW)

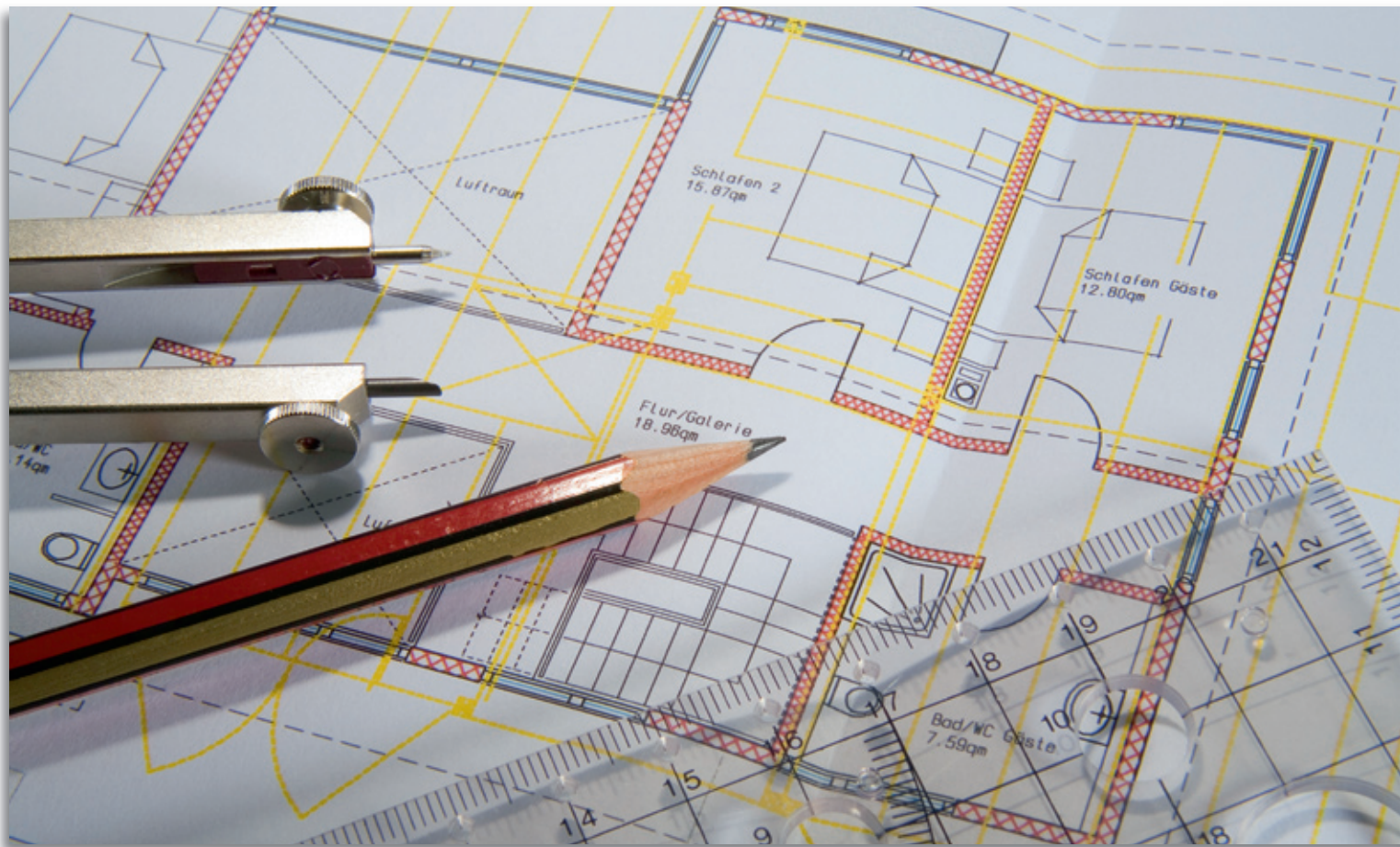
Der Antrag auf Erteilung eines Bauvorbescheids dient überwiegend dazu, abzuklären, ob ein Grundstück überhaupt bebaut werden kann; er ist nur zweckmäßig, wenn die Klärung einzelner baurechtlicher Fragen für die Realisierung des Vorhabens von grundsätzlicher Bedeutung ist, so dass zunächst ein Baugenehmigungsverfahren zu aufwändig und zu riskant wäre.

Als Anwendungsfälle sind insbesondere zu nennen:

- Ist das Grundstück grundsätzlich bebaubar?
- Welches Maß und welche Art der baulichen Nutzung ist zulässig?
- Ist eine Ausnahme oder Befreiung möglich?

Antrag auf Vorbescheid ist auf einem amtlichen Antragsformular (erhältlich beim Bauordnungsamt bzw. auf der Internetseite der Stadt Stolberg) mit den nachstehend aufgeführten Bauvorlagen in zweifacher Ausfertigung einzureichen:

- Lageplan in einem Maßstab nicht kleiner als 1:500
- Baubeschreibung
- gegebenenfalls Bauentwurfsskizze (Grundrisse, Ansichten, Schnitte), wenn sie zur Beurteilung der baurechtlichen



Zulässigkeit des Vorhabens erforderlich sind. Die Bauvorlagen müssen im Falle der Errichtung oder Änderung eines Gebäudes von einem/einer bauvorlageberechtigten Entwurfsverfasser/-in (z. B. Architekt/-in) unterschrieben sein. Dies gilt nur dann nicht, wenn mit der Bauvoranfrage nur die grundsätzliche Bebaubarkeit (Fragen des Planungsrechtes) eines Grundstücks geprüft werden soll. Die Bearbeitung eines Antrages auf Vorbescheid ist gebührenpflichtig. Wird später ein entsprechender Bauantrag eingereicht, so wird die Vorbescheidgebühr zur Hälfte auf die Baugenehmigungsgebühr angerechnet. Die zweijährige Geltungsdauer des Vorbescheides kann auf formlosen schriftlichen Antrag jeweils bis zu einem Jahr verlängert werden.

6.4.2 Freistellung von Wohngebäuden (§ 67 BauO NRW)

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

- das Bauvorhaben den Festsetzungen des Bebauungsplanes 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.“

Auch der Bauherr kann beantragen, dass für obige Vorhaben das Genehmigungsverfahren durchgeführt werden soll. Den bei der Gemeinde einzureichenden Bauvorlagen ist eine Erklärung 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 dem Bauherrn vor Ablauf der obigen Frist schriftlich mit, dass kein Genehmigungsverfahren durchgeführt werden soll, darf unverzüglich mit dem Vorhaben begonnen werden.“

Die Bauaufsichtsbehörde prüft nicht die Vereinbarkeit des Vorhabens mit dem öffentlichen Baurecht. Es wird daher auch keine Baugenehmigung erteilt, sondern lediglich eine Eingangsbestätigung gegen eine geringe Gebühr 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 der Bauherr selbst einzuholen.
- Die Baumaßnahme darf nicht vom Entwurf abweichen.

6.4.3 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 der Bauherr dies beantragt.“

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 allgemeine Bebaubarkeit der Grundstücke (Erschließung, Anschluss an Ver- und Entsorgungsanlagen)
- auf die Einhaltung der Abstandsflächen
- 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 Anlage einer ausreichenden Anzahl von Stellplätzen und Garagen und deren Ausführung, sowie der Herstellung von Abstellplätzen für Fahrräder.

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

6.4.4 „Normales“ Baugenehmigungsverfahren (§ 63 BauO NRW)

Wenn keine Ausnahmeregelung greift, wird im Baugenehmigungsverfahren ganz regulär der gesamte Bauantrag auf Übereinstimmung mit den öffentlich-rechtlichen Vorschriften geprüft. Für den Fall, dass mehrere Behörden an einem Genehmigungsverfahren beteiligt sind, existiert die sogenannte Konzentrationswirkung. Im Fall des Baugenehmigungsverfahrens bedeutet dies, dass in der Regel alle für das Bauvorhaben erforderlichen Genehmigungen in der Baugenehmigung enthalten sind. Die Gemeinde ist dafür zuständig, sich mit allen zuständigen Stellen abzusprechen. 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 ein Jahr verlängert werden, auch rückwirkend.

6.4.5 Teilbaugenehmigung

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 für einzelne Bauteile oder Bauabschnitte auf schriftlichen Antrag schon vor Erteilung der Baugenehmigung schriftlich gestattet werden.

Die Teilbaugenehmigung hat den Zweck, dem Bauherrn bei dringendem Baubedürfnis, zum Beispiel bei einem schwierigen Bauvorhaben, den Beginn der Bauarbeiten vor Abschluss des Baugenehmigungsverfahrens zu gestatten.

6.4.6 Entwässerungsantrag

Grundstücke sind, wenn sie durch öffentliche Abwasseranlagen erschlossen sind, an die öffentliche Abwasseranlage anzuschließen (Anschluss- und Benutzungszwang). Die Herstellung oder Änderung des Anschlusses ist bei der Stadt Stolberg -Tiefbauamt zu beantragen.

Der Antrag muss enthalten:

- zeichnerische Darstellung der Entwässerungsanlage im Maßstab 1 : 500 bis zum Hauptkanal
- Schnitt des Gebäudes mit Darstellung der Entwässerungseinrichtungen bis zum Hauptkanal
- Nachweis der Beschaffenheit, Zusammensetzung und Menge des Abwassers (bei gewerblichen Abwasser)

Der Antrag ist 2-fach einzureichen. (Vgl. Satzung www.stolberg.de/stolberger-Ortsrecht/Bauverwaltung)

Ein von der Stadt Stolberg beauftragtes Tiefbauunternehmen führt die Herstellung, Erneuerung, Veränderung und Beseitigung der Kanalanschlüsse im öffentlichen Straßenraum bis zur Grundstücksgrenze aus (weitere Leistungen auf dem Grundstück können mit dem Tiefbauunternehmen vereinbart werden).

Der Aufwand hierfür wird nach tatsächlichen Ausführungskosten auf der Grundlage der Gebührensatzung zur Entwässerungssatzung der Stadt Stolberg berechnet.

6.5 Bauausführung

Bei der Ausführung des Bauvorhabens übernimmt der Bauherr verschiedene Verpflichtungen. Jedem Bescheid sind Bedingungen, Auflagen oder Hinweise beigelegt (auch in der Genehmigungsfreistellung gilt das Baurecht), die vom Bauherrn beachtet werden müssen.

Dies sind im Wesentlichen:

- Der Beginn des Bauvorhabens muss der Bauaufsichtsbehörde mindestens eine Woche vorher schriftlich mitgeteilt werden.
- Weiterhin kann nach der BauO NRW von der Bauaufsichtsbehörde verlangt werden, dass die Einhaltung der Grundrissflächen und Höhenlagen der baulichen Anlagen durch einen amtlichen Nachweis geführt werden.
- Die Rohbaufertigstellung und die abschließende Fertigstellung ist der Bauaufsichtsbehörde jeweils eine Woche vorher anzuzeigen, um ihr eine Besichtigung des Bauzustandes zu ermöglichen.
- Der Baugenehmigung bzw. den Antragsunterlagen in der Genehmigungsfreistellung sind jeweils entsprechende und vorbereitete Formulare beigelegt.
- Die genehmigten Baupläne und der Bauschein bzw. die Unterlagen aus der Genehmigungsfreistellung müssen vom Beginn der Arbeiten auf der Baustelle vorhanden sein.
- Auf dem Grundstück ist ein von der Bauaufsichtsbehörde ausgehändigtes Baustellenschild anzubringen, das die Bezeichnung des Bauvorhabens, Namen und Anschriften des Entwurfsverfassers, der ausführenden Firma und des Bauherrn enthält.





Finanzierung und Wohngebäudeschutz nach Maß

- Finanzierung mit gleichbleibendem Darlehenszins und monatlichem Beitrag über die gesamte Laufzeit
- ImmoGuard - Top-Versicherungsleistungen für Ihr Wohngebäude

Sprechen Sie uns an

Geschäftsstelle
Vers.-Service Strang & Appelt GbR

Wilhelmbusch 9
52223 Stolberg
Tel. 02402 909091
info.strang-appelt@continentale.de



**Ihre Baufinanzierung
ist bei uns
in guten Händen.**



Stiftung
Warentest

Finanztest



Wohn-Riester.

Beste bundes-
weiter Anbieter:
Allianz

Angefragt:
86 Institute

Ausgabe
02/2009

Riestern für das Eigenheim.

Profitieren Sie beim Erwerb Ihres Eigenheims von staatlichen Zulagen – mit dem umfangreichen Riester-Angebot der Allianz. Sie haben die Wahl zwischen der Allianz RiesterRente, dem Allianz RiesterDarlehen und dem Bausparvertrag WohnRiesterPlus. Ich berate Sie gern.

Vermittlung durch:

Wolfgang Kaussen, Hauptvertretung

Klatterstr. 47, D-52222 Stolberg Rhld.

wolfgang.kaussen@allianz.de, www.allianz-kaussen.de

Tel. 0 24 02.8 21 11, Fax 0 24 02.8 52 54

Hoffentlich Allianz.



7. FINANZIERUNG VON WOHNBAUVORHABEN

7.1 Baukosten

Um den Rahmen für die mit dem Bauen verbundenen Ausgaben festzulegen, ist es notwendig, sich frühzeitig ein Bild über die zu erwartenden Baukosten und deren Finanzierung zu machen. Solange für Ihr Bauvorhaben noch keine konkrete Planung vorliegt, ist bei der Schätzung der Baukosten Vorsicht geboten.

Um Fehlplanungen vorzubeugen und um den voraussichtlichen Finanzierungsbedarf richtig zu ermitteln, ist eine lückenlose und möglichst detaillierte Erfassung aller Kostenansätze auf der Grundlage einer Entwurfsplanung unerlässlich.

Falls Sie einen Architekten mit der Erstellung des Entwurfs beauftragt haben, sollten Sie von ihm eine Kostenberechnung nach DIN 276 verlangen, die zu den Grundleistungen der Entwurfsplanung gehört.

7.2 Staatliche Hilfen

Die Förderung des Wohnungseigentums ist ein wichtiger Bestandteil des jährlichen Wohnungsbauprogramms des Landes Nordrhein-Westfalen. Gefördert werden – sofern die persönlichen und sachlichen Voraussetzungen gegeben sind –:

- der Neubau und der Erwerb von Familienheimen und Eigentumswohnungen,
- der Ausbau und die Erweiterung zum Zwecke der Neuschaffung von selbst genutztem Wohneigentum,
- der Neubau von barrierefreien Mietwohnungen,
- die Modernisierung von Wohnraum,
- der Neu- und Umbau von Wohnungen für Schwerbehinderte.

Auskünfte über finanzielle Förderungsmöglichkeiten erteilen die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Städteregion Aachen, Dez. IV, Amt für Bauaufsicht und Wohnraumförderung, Zollernstr. 10, 52070 Aachen, Tel. 0241 5198-3500.



8. FUNDAMENT UND ROHBAU

Wenn die Planungsarbeiten abgeschlossen sind und auf dem Papier soweit alles festgesetzt ist, kann es losgehen: Die ersten Schritte werden in die Tat umgesetzt – die Bauphase beginnt!

8.1 Die wichtigsten Schritte zur Vorbereitung

Zunächst müssen Sie dafür sorgen, dass die Baustelle richtig eingerichtet ist. Sorgen Sie für eine ausreichend breite Zufahrt, damit auch große Baufahrzeuge die Baustelle erreichen können. Ebenso sollte ein Platz zur Verfügung stehen, an dem Humus und Aushub gelagert werden kann. Benötigt werden ebenfalls diverse Strom- und Wasseranschlüsse. Sie sollten sich unbedingt im Voraus zusätzlich informieren, wo verschiedene Telefon- und Wasserleitungen sowie Kanalrohre auf Ihrem Grundstück verlaufen, damit die Leitungen bei den Ausgrabungsarbeiten nicht abgerissen werden. Auch Stromleitungen, die über Ihrem Grundstück angebracht sind, können zum Hindernis werden, wenn Sie beispielsweise mit einem Kran arbeiten müssen. Setzen Sie sich deshalb frühzeitig mit den zuständigen Behörden in Verbindung und klären Sie, wie Abhilfe geschaffen werden kann. Sind diese Sachen erledigt, können Sie zu den „richtigen“ Bauarbeiten übergehen.

8.2 Das Fundament – die Basis der „eigenen vier Wände“

Um das Fundament für Ihr Haus zu setzen, muss zuerst die Baugrube ausgehoben werden. Während dieser Erdarbeiten wird

zunächst der Umriss des geplanten Gebäudes abgesteckt und die 20 Zentimeter dicke Humusschicht abgetragen. Diese sollte möglichst separat gelagert werden, da sie wertvolle Nährstoffe sowie Bodenlebewesen enthält und sich deshalb hervorragend für die Gartengestaltung eignet. Danach kann die Baugrube mit der benötigten Tiefe ausgehoben werden.

Tipp:

Wenn Sie für Ihr Haus einen Keller planen, sollte die Baugrube etwas großzügiger angelegt werden, damit genügend Platz für die Arbeiten an den Außenseiten vorhanden ist. Der Abstand zum Haus sollte etwa zwischen 80 und 100 Zentimetern liegen.

In der Baugrube werden direkt alle Abwasserleitungen, Kanalschlüsse und der Fundament-Erder verlegt. Dabei sollte besonders sorgfältig gearbeitet werden, da nachträgliche Änderungen sehr aufwendig und teuer sein können. Auf dieser Grundlage kann nun das Fundament gesetzt werden: Meist werden 20 bis 30 Zentimeter dicke Platten mit Stahleinlagen verlegt, die nächsten 20 Zentimeter mit Rollschotter aufgeschüttet und darüber kommt eine Trennfolie, die mit einer armierten Betonschicht bedeckt wird.

8.3 Der Keller als Pufferzone

Wenn Sie sich für ein unterkellertes Gebäude entschieden haben, dient dieser als Puffer zwischen Erdreich und Wohnraum. Deshalb

BSR

Schotterwerk GmbH

BSR Schotterwerk GmbH
Rüst 30
52224 Stolberg

Tel.: 0 24 02/98 95-0
Fax: 0 24 02/97 84 20
E-Mail: info@bsr-online.com



muss besonders darauf geachtet werden, dass der Kellerraum vor Feuchtigkeit geschützt ist und die Wände einwandfrei isoliert sind. Dies sind die Voraussetzungen für trockene Kellerräume und ein angenehmes Wohnklima. Für die Bauweise Ihres Kellers stehen mehrere Möglichkeiten zur Auswahl: Verwendet werden können Kellerwände aus Alu-Fertigschalensystemen sowie Betonschalungssteinen, die mit Beton ausgegossen werden, oder ein Fertigg Keller – eine schnelle, arbeitssparende Methode, bei der die Massivbauteile in der Fabrik hergestellt werden und auf der Baustelle nur noch mithilfe eines Krans aufgestellt werden müssen.

Tipp:

Der Keller bietet nicht nur Lager- und Stauraum, sondern kann auch – mit einigen kleinen Umbaumaßnahmen – als Wohnraum genutzt werden. Dafür ist aber eine äußere Wärmedämmung unbedingt erforderlich, um eine angenehme Raumtemperatur zu gewährleisten.

8.4 Wände und Decken – das Haus nimmt Formen an

An die Außenwände eines Hauses werden hohe Anforderungen gestellt. Die Hülle soll sowohl wärme- als auch schalldämmend sein, sie soll die Feuchtigkeit regulieren und leicht zu bearbeiten sein, um gegebenenfalls einen Umbau zu ermöglichen. Dafür gibt es ein breites Angebot an Möglichkeiten: Traditionelle Ziegel aus gebranntem Ton, Leca-Leichtbetonsteine, Schlackensteine oder geschosshohe Wandplatten sind nur eine kleine Auswahl der möglichen Materialien. Auch die Decken tragen eine große Verantwortung im Haus: Sie sollen – wie die Wände – eine Wärme- und Schalldämmung vorweisen können. Sehr wichtig ist auch,



dass das Material mit dem der Außenwände harmoniert. Achten Sie darauf, dass der Feuerschutz F 60 garantiert ist. Die Böden in den Wohnräumen sollten unbedingt mit einem Estrich ausgestattet sein, um einen bestmöglichen Dämmeffekt zu erzielen.

Tipp:

Der Außenputz eines Hauses beeinflusst nicht nur die individuelle Optik, sondern kann auch andere funktionelle Aufgaben übernehmen: Er schützt das Haus vor der Witterung und unterstützt die Wärmeisolierung des Hauses. Grundsätzlich besteht der klassische Putz aus drei Schichten, die ein optimales Ergebnis gewährleisten. Beachten Sie bei der Auswahl von Farbe und Muster, dass diese an der Fläche eines ganzen Hauses intensiver wirken können als auf einem kleinen Muster. Oft gilt das Prinzip: Weniger ist mehr!

Info:

Einen optimalen Schutz gegen Witterungseinflüsse bietet die Verkleidung der Außenwände. Besonders an den Wetterseiten, die Wind und Niederschlägen stark ausgesetzt sind, werden solche Verkleidungen angewendet. Die gebräuchlichsten Materialien dafür sind Holz, Faserzementplatten oder Fassadensteine.



9. DIE KRONE DES HAUSES

Das Dach nimmt eine enorme Fläche des Hauses ein und prägt die Optik des Gebäudes in hohem Maße. Deshalb sollte bei der Gestaltung genau überlegt werden. Es stehen viele Farben, Formen und Materialien zur Verfügung, so dass Sie Ihrem Haus mit einem kreativ gestalteten Dach ein individuelles Aussehen verleihen können. Dennoch soll es nicht nur um Optik gehen, sondern auch um Funktionalität. Denn das Dach ist Tag ein, Tag aus der Witterung – sei es Sonne, Wind, Regen oder Schnee – ausgesetzt. Es muss erheblichen Belastungen standhalten, darum sollten Sie beim Dach auf hohe Qualität sowie das Wissen eines Fachmanns setzen.

9.1 Wie soll das Dach aussehen?

Zunächst sollten Sie sich darüber klar werden, welche Vorstellung Sie von Ihrem Dach haben. Es gibt zahlreiche verschiedene Formen, wie das traditionelle geneigte Dach, ein Flachdach oder auch eine Mischform daraus. Nicht selten gibt jedoch der Grundriss des Gebäudes die Form des Dachs vor. Grundsätzlich gilt, dass ein geneigtes Dach in den meisten Fällen problemloser in der Wartung ist, da zum Beispiel der Niederschlag von selbst abläuft. Informieren Sie sich bei einem Fachmann über die verschiedenen Möglichkeiten, die von einem altbewährten Walmdach über ein Mansarddach, ein Pultdach oder ein Zeltdach bis hin zum Satteldach reichen, das am häufigsten zu sehen ist. Versuchen Sie die

passende Form zu finden, die Ihren individuellen Stil ausdrückt. Achten Sie jedoch immer auf die Gesamtwirkung des Hauses: Das Dach sollte auf die Umgebung und das Haus selbst abgestimmt sein, damit im Endeffekt ein harmonisches Bild entsteht. Es sollte auch immer überprüft werden, ob es regionale Bestimmungen zur Gestaltung des Dachs gibt. Denn oft geben Bebauungspläne den Bauherren Regelungen vor, die unbedingt beachtet werden müssen. Als erster Schritt entsteht der Dachstuhl, der in der Regel aus Holz gefertigt wird, da das Material mit geringem Gewicht und Stabilität besticht. Für diesen Arbeitsschritt ist ein Zimmermann zuständig, der das Holzgerüst fachgerecht montiert. Um Fäulnis und Insektenbefall vorzubeugen, sollten – gemäß der DIN 68800-Norm – bestimmte Holzschutzmaßnahmen, wie zum Beispiel eine Tauch- oder Vakuumimprägnierung, vorgenommen werden. So erreichen Sie eine möglichst lange Lebensdauer für den Dachstuhl.

9.2 Individueller Charakter durch das Eindeckmaterial

Wenn der Dachstuhl errichtet ist, bleibt noch die Frage, wie das Dach gedeckt werden soll. Hier steht Ihnen wieder eine Vielfalt an Möglichkeiten zur Auswahl: Material, Farbe, Form und Profil können Sie individuell aussuchen. Doch auch hier gilt: Zuerst den Bebauungsplan einsehen! In den meisten Gemeinden existieren Vorgaben zum Dachdeckungsmaterial und manche Vorhaben müssen zuvor

BEDACHUNGSMATERIAL
HOCHBAU
INNENAUSBAU
HEIMWERKERBEDARF
DÄMMSTOFFE
FERTIGDECKEN

baustoffe Schmitz
gmbH

Wilhelm-Pitz-Str. 63 – 52223 Stolberg-Breinig
Für Sie immer am Ball
• fachgerechte Beratung • moderne Baustofflagerhaltung
• ständige, kurzfristige Lieferbereitschaft

Tel.: (0 24 02) 93 01-0 FAX (0 24 02) 3 71 53
E-Mail: info@schmitz-stolberg.de
www.schmitz-stolberg.de

Peter Vogelmann
Dachdeckermeister
Roggentalstraße 2
52224 Stolberg

Tel.: 02402-1024675
Fax: 02402-1024676
Mobil: 0160-944 692 27
E-Mail: peter.vogelmannbedachungen@gmx.de

BEDACHUNGEN
MEISTERBETRIEBE

- Dachabdeckungen aller Art • Schieferarbeiten
- Flachdachsaniierungen • Gerüstbau
- Gründach • Dachflächenfenster
- Isolierungen • Zimmereiarbeiten
- Fassadenverkleidungen • Solaranlagen-Montage
- Bauklempnerei • Reparaturarbeiten
- Wärmedämmungen • Wartungsverträge

genehmigt werden. Zum Material ist zu sagen, dass es in jedem Fall der Witterung standhalten, eine lange Lebensdauer mit sich bringen und relativ pflegeleicht sein sollte. Natürliche Baustoffe bringen diese Eigenschaften fast immer mit sich und sorgen zusätzlich noch für ein gesundes Wohnklima. Hierzu zählt zu aller erst der traditionelle Dachziegel aus Ton oder Lehm, der durch diverse Engoben oder Glasuren vor Umwelteinflüssen geschützt ist und in verschiedenen Farben hergestellt werden kann. Mit der Wahl der Farbe können Sie Ihrem Eigenheim noch zusätzlich eine individuelle Note verpassen. Sie können einerseits farbliche Akzente setzen oder mit Natürlichkeit und Eleganz überzeugen. Auch Dachsteine überzeugen durch hohe Witterungsbeständigkeit und ihre einfache Wartung. Etwas Außergewöhnliches ist ein Dach mit Schieferplatten, das durch seine Optik besonders interessant wirkt. Noch dazu ist die Verwendung des Materials äußerst umweltfreundlich und auch relativ kostengünstig. Eine sehr moderne Art der Dacheindeckung ist die mit Titanzink: Das Material ist absolut langlebig sowie pflegeleicht und verleiht dem Gebäude einen ganz eigenen Stil. Nach dem Eindecken bringt ein Spengler Zubehör wie Dachrinnen, Fallrohre oder Blitzschutz an. Dabei sollte darauf geachtet werden, dass alle Materialien gut aufeinander abgestimmt sind.

Info:

Wichtig ist auch die Installation von Schneefanggittern auf dem Dach, die vor abgehenden Dachlawinen schützen. Zum Teil sind diese Einrichtungen – aufgrund regionaler Erfordernisse oder ab einem bestimmten Neigungswinkel – sogar gesetzlich vorgeschrieben.

9.3 Das Dach als Wohnraum

Mit einem Ausbau Ihres Dachs können Sie die Flächen unter dem Dach effektiv nutzen und den Wohnraum in Ihrem Eigenheim vergrößern. Das Wohnen unter dem First bietet einen ganz besonderen Flair und vor allem auch einen tollen Ausblick. Für diese Maßnahme müssen jedoch einige Dinge beachtet werden. Zunächst sollten die gesetzlichen Rahmenbedingungen geprüft werden: Gibt es in Ihrer Gemeinde beziehungsweise Stadt bestimmte Vorschriften für den Ausbau eines Dachs? Die Richtlinien sind zwar seit einigen Jahrzehnten gelockert worden, dennoch gibt es in einigen Bundesländern bestimmte Genehmigungsverfahren, die vorher bewältigt werden müssen. Beachten müssen Sie immer die Bestimmungen zum Brand- und Schallschutz, zur Statik sowie zur Wärmedämmung. Die EnEV (Energieeinsparverordnung) schreibt beispielsweise für ausgebaute Dachräume bestimmte Dämmwerte vor, die den Bedarf an Heizwärme minimieren und so die Energiekosten senken. Bei einem Ausbau bietet es sich an, Dachgauben oder Dachfenster zu integrieren: Das bringt zusätzlich Licht in den Raum und bedeutet zugleich weniger Kosten für den Stromverbrauch.

9.4 Sparen mit der richtigen Dämmung

Besonders großen Wert sollten Sie bei einem Ausbau auf eine effiziente Dämmung des Dachs legen. Denn mit der richtigen Wärmeisolierung wird im Winter weniger Heizwärme verbraucht, was Ihre Energiekosten erheblich senken kann. Jedoch soll die Dämmung nicht nur Wärme speichern können, sondern vor allem auch im Sommer vor Hitze schützen.

Wichtig ist, dass im Haus durch das ganze Jahr hindurch eine angenehme Temperatur herrscht und dabei möglichst wenig Energie benötigt wird. Dieser Verbrauch wird im sogenannten U-Wert gemessen, der laut Experten möglichst unter 0,22 liegen sollte. Je kleiner der Wert ist, um so besser ist der Wärmeschutz, mit dem das Haus ausgestattet ist. Als Dämmstoff können Glas- oder Steinwolle sowie andere erprobte Materialien verwendet werden, die meist auch zu einem zusätzlichen Lärmschutz beitragen.



10. BESONDERHEITEN BEIM BAUEN

10.1 Dachausbau

Unter vielen nicht ausgebauten Dächern liegt noch eine große ungenutzte Wohnreserve. Im Vergleich zur Bereitstellung von gänzlich neuem Wohnraum sind Dachausbauten mit geringem Zeit- und Kostenaufwand verbunden, da die äußere Hülle schon fertig gestellt ist und Erschließungs- und Versorgungsleitungen in der Regel schon vorhanden sind.

Der Dachgeschossausbau unterliegt der Genehmigungspflicht. Auch für Räume unter Dachschrägen gelten die Anforderungen des Bauordnungsrechtes für Aufenthaltsräume. Jedes ausgebaute

Dachgeschoss muss über zwei Rettungswege verfügen: einen Zugang über das Treppenhaus sowie für jede Nutzungseinheit mindestens ein von der Feuerwehr anleiterbares Fenster (lichte Größe 90/120 cm). Für Maisonettewohnungen und Galerien gelten Sonderregelungen. Bei nachträglichem Ausbau muss die Raumhöhe mindestens 2,20 m betragen, bei Neubauten mindestens 2,40 m. Diese Höhe ist mindestens über die Hälfte der Grundfläche einzuhalten, wobei Raumteile mit einer lichten Höhe unter 1,50 m außer Betracht bleiben. Der wichtigste Schritt vor Beginn des Dachausbaus bleibt der Gang zu den Behörden, um zu erkunden, welche Baumaßnahmen einer Genehmigung bedürfen.



10.2 Renovieren, Modernisieren, Sanieren?

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

■ Renovierung

Oft bleibt es aber nicht bei vergleichsweise harmlosen Renovierungsarbeiten wie einem neuen Farbanstrich oder neuen Tapeten. Wird eine regelrechte Instandsetzung fällig, so ist der Aufwand an Kosten und Zeit schon erheblicher.

■ Modernisierung

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

■ Sanierung

Die schwierigste Stufe baulicher Maßnahmen an Altbauten ist die Sanierung. Sie wird erforderlich, wenn ein Gebäude bereits erhebliche Schäden durch Alterungs- und Witterungseinflüsse aufweist. Feuchte, windschiefe oder rissige Mauern, stark durchhängende Decken, mürbe Fundamente oder zerstörte Holzkonstruktionen gehören zu den häufigsten Schadensbildern. Neben den ausführenden Fachfirmen müssen in aller Regel Sachverständige oder ein Architekt hinzugezogen werden.

10.3 Feuchtigkeit – der größte Feind des Mauerwerks

Eine häufige Ursache dafür, dass Häuser einer Sanierung bedürfen, sind feuchte Mauern. Ist das Fundament eines Gebäudes nicht ordnungsgemäß abgedichtet, kann es schnell dazu kommen, dass Wasser in das Mauerwerk eindringt – und das hat folgenschwere Auswirkungen. Erkennbar wird es an dem typisch modrigen Geruch, der sich verbreitet, an den Flecken an der Wand oder an der aufgeweichten Tapete. Feuchte Mauern sollten so schnell wie möglich trocken gelegt werden. Dafür gibt es mehrere Möglichkeiten: Bei einer Ausgrabung wird das Erdreich rund um die Hausmauer abgetragen, um eine Isolierung anbringen zu können. Dieses Verfahren ist relativ aufwendig und eignet sich am besten für freistehende Häuser. Eine sehr häufig angewendete Technik, um Feuchtigkeitsschäden zu beheben, ist die Injektion in vorgebohrte Löcher im Mauerwerk. Das Injektionsmittel verdichtet die Poren im Mauerwerk und sorgt dafür, dass kein Wasser mehr eindringen kann. Diese Methode

ist sehr effektiv und überzeugt durch ihr Preis-Leistungs-Verhältnis, jedoch sollten Sie unbedingt auf eine professionelle Anwendung achten.

10.4 Energetische Sanierung

In der heutigen Zeit spielt es eine große Rolle, ein Wohnhaus so zu renovieren, dass es mit möglichst geringem Energieaufwand betrieben werden kann. Sogar per Gesetz – nämlich durch die Energieeinsparverordnung – wird vorgeschrieben, energiesparende Maßnahmen einzuleiten. Bei einer Sanierung richtet sich deshalb das Hauptaugenmerk auf die Dämmung, damit so wenig Heizenergie wie möglich verschwendet wird. Dabei kann bei alten Häusern, die oft Unmengen von Heizenergie schlucken, der Verbrauch auf drei bis vier Liter im Jahr pro Quadratmeter gesenkt werden. Eine funktionstüchtige Wärmedämmung ist die größte Energieeinsparmöglichkeit: Sie sorgt nicht nur für ein behagliches Raumklima und körperliches Wohlbefinden, sondern auch für eine intakte Wärmeregulierung. Die Dämmung muss dabei dafür sorgen, dass die Wärme im Winter gespeichert wird und im Sommer abgehalten wird. Außerdem soll sie extreme Wärmeschwankungen und das Eindringen von Feuchtigkeit verhindern.

Dafür gibt es verschiedene Methoden der Außendämmung, wie zum Beispiel ein Wärmeverbundsystem, bei dem die massive Außenwand aus Stein oder Ziegel zusätzlich mit einer Wärmedämmung – zum Beispiel in Form von Dämmstoffplatten – ausgestattet wird, oder auch eine dreischalige Außenwand, die in einem Zwischenraum der Massivwand über eine Kerndämmung verfügt. Hochwirksam ist auch eine so genannte Vorhangfassade, weil sie die Funktionen Wärmeschutz und Witterungsschutz konstruktiv trennt.

Auch die Kellerdecke sollte gut gedämmt sein, um aufsteigende Kälte abzuhalten und somit kalte Füße zu vermeiden. Acht bis zwölf Zentimeter Dämmstoff sollten hier eingeplant werden, allerdings müssen Sie sich auch immer nach den örtlichen Gegebenheiten richten, wie zum Beispiel der Höhe von Tür- und Fensterrahmen. Die Fenster sind ein weiterer wichtiger Faktor für eine effektive Wärmedämmung, da eine luftdichte Gebäudehülle unbedingt garantiert sein muss, um Energie einzusparen. Dafür gibt es eine Fülle an technisch hochentwickelten Modellen, die zur Wärmespeicherung beitragen.

Bei der Sanierung eines Altbaus sollten Sie auch das Dach nicht vergessen, weil hier ein sehr hohes Einsparpotenzial liegt. Die Sanierung und Modernisierung eines Wohngebäudes – besonders energiesparende Maßnahmen – werden von der KfW (Kreditanstalt für Wiederaufbau) mit zinsgünstigen Krediten gefördert.

11. DER DENKMALSCHUTZ

11.1 Allgemeines

Die Stadt Stolberg als Untere Denkmalbehörde hat sich zum Ziel gesetzt, verständnisvoll mit den von den Vorfahren erworbenen Kulturgütern umzugehen und dieses wertvolle Erbe stets als neue Herausforderung zu verstehen. Die Eintragung in die Denkmalliste soll keine Belastung, sondern eine Chance sein, ein erhaltenswertes Gebäude auch zukünftig sinnvoll zu nutzen.

Ist ein Bauwerk denkmalrechtlich unter Schutz gestellt, entfallen natürlich auf den Eigentümer und Nutzer besondere Pflichten. Das Denkmal muss so genutzt werden, dass die Substanzerhaltung gewährleistet ist. Alle Veränderungen sind im Vorfeld der Stadt Stolberg – Untere Denkmalbehörde – schriftlich mitzuteilen, damit sie fachlich überprüft und genehmigt werden können. Die denkmalrechtliche Erlaubnis wird durch die Untere Denkmalbehörde erteilt.

Sofern die Veränderungen dem Baugenehmigungsverfahren unterliegen, schließt die Baugenehmigung die denkmalrechtliche Erlaubnis ein. Bauliche Veränderungen an Baudenkmalern greifen fast zwangsläufig in die Substanz ein, vor allem dann, wenn das Gebäude mit zeitgemäßem Komfort ausgestattet werden soll. Einschneidende Umbaumaßnahmen erfordern viel Fingerspitzengefühl und Erfahrung. Hier müssen schon im Planungsstadium Architekt und Denkmalschützer zu Rate gezogen werden. Für Denk-

maleigentümer stellt sich die Frage, wie sie die Mittel für die Sanierung ihres Objektes aufbringen. Hier helfen Zuschüsse aus Mitteln des Landes, des Landschaftsverbandes wie auch der Gemeinde. Man muss sich nur rechtzeitig vor Beginn einer Baumaßnahme an die entsprechende Denkmalbehörde wenden. Bei der Stadt Stolberg als Untere Denkmalbehörde sind die Mitarbeiter des Bauordnungsamtes Ihre Ansprechpartner. Neben Zuschüssen des Landes, des Landschaftsverbandes oder der Gemeinde können auch steuerliche Vergünstigungen in Anspruch genommen werden.

11.2 Denkmalbereichssatzungen Alt Breinig, Hostetstraße und Venwegen

Um das historische Erscheinungsbild verschiedener Straßenzüge bzw. Ortsteile zu erhalten, erließ die Stadt Stolberg in den Jahren 1985, 1991 und 1993 die oben genannten Denkmalbereichssatzungen.

Der alte Ortskern Breinigs, heute bestehend aus dem Straßenzug Alt Breinig und Winterstraße (tlw.), ist eine regelhafte planmäßige Siedlungsform, die einer Waldhufensiedlung mit der typischen Addition von Streifenfluren hinter den jeweiligen Hofanlagen gleicht. Es handelt sich um einen geschlossenen Straßenzug mit einem so einheitlichen Gestaltbild, dass Alt Breinig etwas Besonderes und Einmaliges ist, welches im Sinne der Denkmalpflege als Ganzes ein schützenswertes Objekt darstellt.

Die Hostetstraße ist der älteste Kern von Büsbach und weist eine insgesamt geschlossene Bebauung auf. Es handelt sich nicht durchgängig um eine Straßenrandbebauung, sondern um eine Randbildung, die in charakteristischer Weise durch Höfe und Traufgassen aufgelockert wird. Der Reiz der Hostetstraße liegt in der Vielfalt der Typen aus unterschiedlichen, aber dennoch zueinander passenden Materialien, die in ihrer Gesamtheit den Straßenraum gliedern. Die Straße ist ein kulturhistorisch, baugeschichtlich und volkskundlich wertvolles Ensemble, das von der Geschichte des „Münsterländchens“ Zeugnis ablegt.

Der Ortsteil Venwegen stellt sich als ein Dorf dar, das seine räumlich-formale Unabhängigkeit zu den Nachbarortsteilen Büsbach, Dorff und Breinig unangetastet bewahren konnte. Die Vennstraße mit ihrem Umfeld zeigt in ihrer Gesamtlänge die unterschiedlichen städtebaulichen Strukturen eines Straßendorfes auf und ist zugleich mit einer Vielzahl unterschiedlicher Gebäudetypen besetzt.



12. BAUEN UND UMWELT

12.1 Bauen für Menschen mit Bäumen zum Leben

Das Multitalent Baum reinigt die Luft, indem es Kohlendioxid zu Sauerstoff umwandelt und Staub bindet, es reguliert durch Transpirationskühlung das Kleinklima und macht so heiße Sommertage erträglicher. Im Winter bricht es kalte Winde und schützt so die Bausubstanz.

In der Erkenntnis, dass der Mensch nicht ohne die Bäume leben kann, die Bäume sehr wohl aber ohne den Menschen, sollten Bauwillige, die über die Zukunft von Bäumen entscheiden, sich vorher eingehend über deren Wert und Nutzen informieren.

An dieser Stelle sei angemerkt, kein Baum in dieser Stadt soll letztendlich ein anderes Planungsvorhaben verhindern. Es ist jedoch ein durchaus berechtigtes Anliegen, in Anbetracht der unzähligen Wohlfahrtswirkungen von Bäumen zu überlegen, ob eine Planung nicht zu einem gemeinsamen Ziel führen kann.

Oft bringt schon ein geringfügiger Rückschnitt große Erleichterungen. Auch Rat und Verwaltung der Stadt Stolberg haben sich den Erhalt von Bäumen zur Aufgabe gemacht. Hierbei wird auf maßregelnde Vorschriften verzichtet, denn der Ausschuss für Stadtentwicklung, Verkehr und Umwelt setzt auf das Verantwortungsbewusstsein von Bürgerinnen und Bürgern, um damit auf freiwilliger Basis den Baumbestand in der Stadt Stolberg langfristig zu sichern.

Die Entwicklungs- und Planungsabteilung bietet bei der Entscheidungsfindung über die Zukunft von Bäumen, der Pflanzen-



auswahl für Neuanlagen, der Pflege von Bäumen und Gehölzen sowie der Vermittlung von Fachunternehmen Beratung und Hilfestellung.

12.2 Baubiologie

Der Trend zu gesünderem Bauen ist unverkennbar. Gerade die Gesundheitsgefährdung durch Baumaterialien und Bauweisen ist in den letzten Jahren stark diskutiert worden. Hier konnten immer häufiger Wirkungen nachgewiesen werden, die das Wohlbefinden der Bewohner deutlich beeinträchtigen oder gar gesundheitsschädlich sind. Für all die gefährlichen Baustoffe gibt es Ersatz. Beim biologischen Bauen wird diese Linie weiterverfolgt, indem man sich verstärkt wieder den altbewährten Materialien wie Ziegel, Holz, Naturstein, Kalk etc. zuwendet. Mit der Umweltdiskussion hat sich im gesamten Hausbau ein Wandel

Glashaus
Wohnwerkstatt

- **Ökologischer Baufachhandel**
- **Ökologische Raumausstattung**
- **Verarbeitung und Verkauf von: Naturfarben, Bodenbelägen, Sonnenschutz, Dekorationen**



Glashaus
Wohnwerkstatt

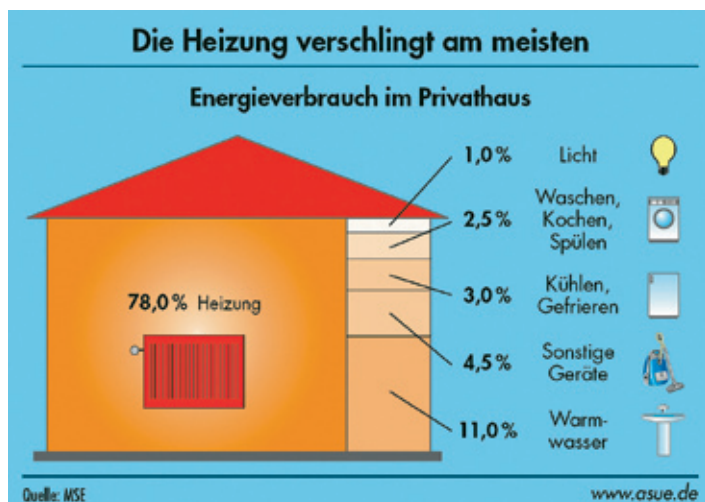
Alexanderstraße 69-71 · 52062 Aachen
Telefon: - 49(0)241/2 32 27
Telefax: - 49(0)241/403018
www.glashaus-wohnwerkstatt.de

vollzogen. Glas – ebenfalls ein reines Naturprodukt – ist zu einem der dominierenden Baustoffe geworden. Wesentliche Akzente setzt es vor allem an Südfassaden. Je höher der Glasanteil an der Fassadenfläche ist, desto größer ist auch der Gewinn an Licht, Sonne und Sonnenwärme für alle zum Süden orientierten Räume. Zudem lassen sich mit der natürlichen Heizkraft der Sonne Heizkosten sparen.

12.3 Energiesparen

Zu den wirksamsten Energiesparmaßnahmen zählen alle den gesetzlichen Vorschriften entsprechenden Wärmeschutzmaßnahmen, wie zum Beispiel eine energiesparende Hausheizung.

Der Einbau dichter Isolierfenster, eine optimale Wärmedämmung der Außenhülle, die passive Nutzung der Sonnenenergie und der Einsatz alternativer Techniken helfen, den Energieverbrauch und auch die Schadstoffbelastungen zu reduzieren. In vielen Fällen sind Heizungsanlagen, die vor 1979 gebaut und nicht modernisiert wurden, Hauptursache für eine schlechte Energiebilanz, was letztlich zu einer erhöhten Umweltbelastung führt.



Diese Energieverluste können durch einen modernen Heizkessel beträchtlich verringert werden. Nicht zuletzt spart eine umweltfreundliche Feuerungsanlage unmittelbar auch Öl oder Gas und damit Geld. Bei neuen Gebäuden gelten heute verschärfte gesetzliche Vorschriften, die diesen Aspekten Rechnung tragen. Allgemein gilt unter den modernen Heizkesseln der Brennwertkessel als „besonders energiesparende und umweltschonende Wärmezeugung“. Auch Holz erlebt als Brennstoff eine Renaissance und hat sich zu einer sinnvollen Ergänzung von Öl und Gas entwickelt.

Allerdings müssen bestimmte Anforderungen an den Brennstoff erfüllt sein. Das Holz muss naturbelassen und stückig sein und

Tragen Sie Ihre Verbrauchsmenge ein und errechnen sie Ihre Energiekennzahl

Heizölverbrauch pro Jahr: l/a x 10 kwh/l = kwh/a

Erdgasverbrauch pro Jahr: m³/a x 10 kwh/m³ = kwh/a

kwh/a - kwh/a = kwh/a

Gesamtenergieverbrauch Warmwasserenergieverbrauch (Personen mal 1000 kwh/a) Heizenergieverbrauch

kwh/a ÷ m² = kwh/m²a

Heizenergieverbrauch beheizte Wohnfläche Energiekennzahl

Der Heizenergiebedarf ist niedrig Das Gebäude ist in gutem Zustand	Der Heizenergiebedarf könnte niedriger sein Das Gebäude könnte optimiert werden	Der Heizenergiebedarf ist eindeutig zu hoch Es besteht großer Modernisierungsbedarf
0	50	100
	150	200
	250	300

© Weka info verlag gmbh

eine maximale Restfeuchte von 20 % aufweisen, es darf sich nicht um Spanplatten oder Kunststoff beschichtete und lackierte Möbelteile handeln. Wärmeerzeugung ohne Verbrennung z. B. durch Wärmepumpen ist ebenfalls eine Alternative für die Beheizung und Warmwasserversorgung eines Gebäudes.

Hier werden das Erdreich, das Grundwasser oder die Luft als Wärmequellen genutzt. Als ergiebigste und konstante Energiequelle hat sich das Grundwasser erwiesen, da hier relativ gleichmäßig ganzjährig Wassertemperaturen zwischen 8° und 10° C vorliegen. Auch das Erdreich bietet gute Eigenschaften als Wärmequelle.

Wer dazu noch Sonnenkollektoren oder Wärmeabsorber einbauen lässt, kann beispielsweise das Warmwasser in der wärmeren Jahreszeit fast ausschließlich mithilfe der erneuerbaren Energiequellen (Sonnen-, Luft-, Wasser- und Erdwärme) bereitstellen.

Eine weitere Möglichkeit ist der Anbau eines Glas-Wintergartens, der nicht nur eine Wohnraumerweiterung, sondern bei Sonnenschein auch eine so genannte Primärenergie-Falle darstellt. Die im Fußboden und in der Rückwand gespeicherte Wärme kann bei richtiger Luftführung zur Temperierung der Innenräume genutzt werden. Für Hausbesitzer, die ihre Heizung modernisieren wollen, empfiehlt es sich, bei Versorgungsunternehmen (z. B. EWW GmbH), den Heizungs- und Sanitär- Fachhandwerksbetrieben oder Fachingenieurbüros Informationen über die derzeit günstigste Heizungs- und Warmwassertechnik einzuholen.

Die Berater können Vergleichsberechnungen anstellen, wie rentabel eine Entscheidung bei höheren Anschaffungskosten und

Brennwertgeräten, aber wesentlich niedrigeren Kosten Ihres Energieverbrauches sein kann. Der Gesetzgeber hat im April 2009 die Energieeinsparverordnung (EnEV) von 2007, die Gebäudestandards für Wärmeschutz und Heizanlagen festlegt, nochmals geändert. Wesentliche Inhalte sind:

- Neubauten müssen demnach dem Stand von Niedrigenergiehäusern entsprechen (Wärmebrückenvermeidung, Luftdichtheit, energieeffiziente Haustechnik, sommerlicher Wärmeschutz, Energieausweis).
- Jeder Neubau erhält einen so genannten „Energieausweis“. Er gibt Auskunft über die wichtigsten technischen Daten des Energieverbrauches eines Hauses. Für Altbauten müssen solche Energiekennzahlen nach umfassenden Modernisierungsmaßnahmen ermittelt werden. Hauskaufwillige sollten vor dem Kauf die Energiekostenzahlen eines Hauses erfragen, denn nur sie geben vergleichbare Auskünfte über die energietechnische Werterhaltung und über die zu erwartenden Energiebedarfskosten eines Hauses. Die Energieeinsparverordnung regelt, dass bei Mieter- oder Eigentümerwechsel ein Energieausweis ausgestellt bzw. vorgelegt werden muss.

Am 01.01.2009 ist zudem das Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) in Kraft getreten, das jeden Eigentümer eines neu errichteten Gebäudes mit einer Nutzfläche von mehr als 50 m², das unter Einsatz von Energie beheizt oder gekühlt wird, verpflichtet, seinen Wärmeenergiebedarf zu einem bestimmten Anteil mit regenerativen Energiequellen zu decken. Hausbesitzer können zwischen verschiedenen Systemen wählen: zum Beispiel Holzpelletheizungen oder thermische Solaranlagen in Kombination mit normalen Heizungen oder Wärmepumpen.

Wer keine Erneuerbaren Energien nutzen will, muss alternativ sein Haus deutlich besser dämmen, als es die Energieeinsparverordnung vorschreibt, um dadurch einen geringeren Energiebedarf zu erreichen.

Weiter gehende Informationen erhalten Sie unter folgenden Adressen im Internet:

<http://www.bmu.de/>

<http://www.erneuerbare-energien.de/>

<http://www.erneuerbare-energien.de/inhalt/40512/>



Kälte Klima GmbH

**BERATUNG
PLANUNG
AUSFÜHRUNG
WARTUNG**

**Kälte-, Klima- und Lüftungsanlagen
Brandschutzsanierung im Lüftungsbereich**

Görlitzer Straße 6
52222 Stolberg

Telefon: 02402/1 24 43-0
Fax: 02402/1 24 43-20

E-Mail: info@losch-gmbh.de
Internet: www.losch-gmbh.de



Am 01.02.2002 wurde das Unternehmen gegründet. Seitdem erbringen wir maßgeschneiderte Lösungen im Klima- und Lüftungsbereich für gewerbliche Kunden sowie für Privathaushalte. Qualifizierte Mitarbeiter für Planung und Ausführung sorgen für eine reibungslose Abwicklung von Aufträgen. Unverbindliche Erstellung eines Angebotes gehört für uns zum Service. Fordern Sie uns heraus.

12.4 Regenwassernutzung/-entsorgung

Informationen über Ansprechpartner, Adressen etc. finden sich im „Merkblatt zur Versickerung oder Direkteinleitung von Niederschlagswasser“ auf der Internetseite der Stadt Stolberg.

12.4.1 Regenwassernutzung

Regenwassernutzung für Teich, Wassergraben, Gartenbewässerung, Zisterne, WC und Waschmaschine ist erwünscht. Erfolgt die Nutzung von Niederschlagswasser als Toilettenspülung, Wasser, etc., so muss eine separate Mengemessung erfolgen. Diese Menge wird bei der Schmutzwassergebühr berücksichtigt.

12.4.2 Regenwasserentsorgung

Unter der Voraussetzung des Nachweises, dass kein Niederschlagswasser in den öffentlichen Kanal gelangt, kann eine Befreiung von der Niederschlagswassergebühr erteilt werden. Dies ist auch für Teilflächen möglich. Dazu müssen die entsprechenden Zuläufe (z. B. von Dachrinnen) und Überläufe (z. B. von Zisternen) dauerhaft vom Kanal getrennt werden.

Sollte ein Überlauf in die Gartenanlage entwässern, so muss sichergestellt werden, dass die Nachbargrundstücke nicht vernässen, andernfalls wird die Befreiung widerrufen und der Kanalananschluss muss wieder hergestellt werden.

12.4.3 Fremdwasser

Die Stadt Stolberg hat als abwasserbeseitigungspflichtige Gemeinde im Hinblick auf das öffentliche Wohl ein begründetes und schutzwürdiges Interesse an der Unterbindung von Fremdwassereinleitungen (Grundwasser, Drainagewasser) in die kommunale Abwasseranlage.

Dabei ist zu berücksichtigen, dass bei einer Vielzahl von Fremdwassereinleitungen auch im Einzelfall geringe Mengen dazu führen können, dass das städtische Kanalsystem und die Kläranlage über das tragfähige Maß hinaus belastet werden. Schon aus diesem Grund muss die Einleitung von Fremdwasser in den städtischen Kanal untersagt werden.

Nach der Entwässerungssatzung der Stadt Stolberg darf das gesamte unterirdische Wasser (Grundwasser), das in unterirdischen Drainageleitungen gesammelte Wasser (Drainwasser) sowie Quellwasser nicht in die öffentliche Abwasseranlage eingeleitet werden.

Da Drainagen nicht an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden dürfen, sind Keller zur Vermeidung von Bauschäden wasserdicht zu erstellen.

12.4.4 Oberflächenbefestigung

Wasserundurchlässige Flächen sind in jedem Fall über Entwässerungseinrichtungen an die Grundstücksentwässerung anzuschließen. Es ist aus Kostengründen sinnvoll, den Anteil der versiegelten Flächen so gering wie möglich zu halten. Versickerungsfähiges Pflaster wird mit Ausnahme von Rasengittersteinen oder Pflastersystemen mit umlaufenden und mind. 2 cm großen Fugen (Rasenfugenpflaster) nicht als wasserdurchlässige Fläche anerkannt. Die Bettung des Pflastersystems darf keine wasserdurchlässige Verbindung zum Frostschutzpaket der öffentlichen Straße haben.

12.5 Abfallvermeidung

Wie in jedem Haushalt gilt es heute auch auf Baustellen, Abfälle soweit wie möglich zu vermeiden bzw. einer Wiederverwertung zuzuführen. Daher sind sowohl bei Baumaßnahmen als auch insbesondere beim Gebäudeabbruch Bauabfälle und Bodenaushub sowie Bauschutt und Baustellenabfälle voneinander getrennt zu sammeln und einer stofflichen Wiederverwertung zuzuführen.

12.6 Entsorgung

Wegen des knappen Deponieraumes ist die Getrennthaltung und Verwertung von Straßenaufbruch, Bauschutt und Boden unbedingt erforderlich. In der Stadt Stolberg werden daher bei Baumaßnahmen im Tiefbaubereich soweit wie möglich aufbereitete Altbaustoffe verwendet. Das Umweltamt der StädteRegion Aachen verlangt bei genehmigungspflichtigen Abbruchmaßnahmen vielfach die Vorlage eines Abbruchkonzeptes, in dem dargestellt wird, wie nichtmineralische Bauwerksbestandteile von mineralischen und schadstoffverunreinigten Bauwerksbereichen getrennt entsorgt werden.

Erdaushub, mineralischer Bauschutt, Bau- und Abbruchholz, Baustellenabfälle sowie asbesthaltige Materialien können in der

Zentraldeponie Alsdorf-Warden

An der Mariadorferstraße / K10, 52477 Alsdorf

Mo. – Fr. 8.00 – 16.00 Uhr

Sa. 8.00 – 13.00 Uhr

oder bei der

Dürener Deponie-Gesellschaft (DDG)

Pfarrer-Pleus-Straße 46, 52393 Hürtgenwald-Horm

Mo. – Fr. 9.30 – 16.00 Uhr

Sa. 8.00 – 13.00 Uhr

entsorgt werden. Asbesthaltige Materialien dürfen nur durch eine Fachfirma abgebrochen bzw. entfernt werden, die mit den Arbeiten, den dabei auftretenden Gefahren und den erforderlichen Schutzmaßnahmen vertraut ist.

13. SOLARENERGIE

Die Sonne ist eine nahezu unerschöpfliche Energiequelle und für jedermann zugänglich. Verschiedene Techniken, die sich heute auf einem hohen technischen Standard bewegen, ermöglichen die Erzeugung von Wärme und Strom mittels Solarenergie. Besonders herauszuheben ist der umweltschonende Aspekt, da die Energie aus einer rein regenerativen Quelle produziert wird und keine Belastungen für die Atmosphäre mit sich bringt. Diese Art der Energieherstellung ist für den Nutzer sehr rentabel und wird auch von staatlicher Seite mit finanzieller Unterstützung honoriert.

13.1 Solaranlagen – Wärmegewinnung mithilfe der Sonne

Der Einsatz von Solarkollektoren ist eine sehr effektive und inzwischen weitverbreitete Methode, um Wärme zu erzeugen. Hier wird durch die Sonneneinstrahlung Wasser erwärmt, das für den Warmwasserbedarf im Haushalt genutzt wird oder auch die Heizung im Gebäude unterstützen kann. Im Sommer ist eine hohe Wärmegewinnung vorauszusehen, jedoch kann eine Solaranlage nicht das ganze Jahr hindurch den gesamten Bedarf an Warmwasser für eine Heizung abdecken. Deshalb ist es zu empfehlen, die Solaranlage mit einer anderen Heizung zu kombinieren. Der Einsatz zusammen mit einer Heizanlage, die ebenso mit erneuerbaren Energien betrieben wird – wie zum Beispiel eine Scheitholzanlage oder eine Erdgasbrennwertheizung –, ist besonders attraktiv, da vom Staat ein Bonus abgerufen werden kann. So kann immer bedarfsgerecht geheizt werden: Falls die Solaranlage nicht mehr

ausreicht, kann die Heizung zugeschaltet werden. So können Sie durch die solare Wärme eine Menge an Energiekosten einsparen.

13.2 Stromerzeugung aus Sonnenstrahlen

Eine weitere Möglichkeit, die Sonne als Energielieferant zu nutzen, ist die Erzeugung von Strom mithilfe von Photovoltaikanlagen. Obwohl sich diese visuell kaum von Solarkollektoren unterscheiden lassen, folgen Sie physikalisch einem völlig anderen Konzept. Bei diesem Prinzip wird innerhalb der Solarzelle die Strahlungsenergie der Sonne in elektrische Energie umgewandelt. Der Besitzer speist den hier produzierten Strom in das öffentliche Stromnetz ein und wird dafür vom zuständigen Energieversorgungsunternehmen bezahlt. Laut dem EEG (Erneuerbare-Energien-Gesetz), das den Anteil der erneuerbaren Energien in Deutschland erhöhen soll, hat der Stromlieferant innerhalb der nächsten 20 Jahre Anspruch auf diese Einspeisevergütung. Erfahrungsgemäß sind die Anschaffungskosten einer solchen Anlage nach circa zehn Jahren amortisiert und der Besitzer profitiert dann vom reinen Gewinn. Natürlich ist der Ertrag einer Photovoltaikanlage – gleich wie bei den Solarkollektoren – abhängig von der Ausrichtung, der Dachneigung und der Einstrahlungsintensität.

Rechenbeispiel: Es lohnt sich! Die Sonne gibt pro Jahr und Quadratmeter rund 1000 Kilowattstunden ab. Umgerechnet stellt sie so rund 100 Liter Heizöl zur Verfügung.





Heizen mit Sonne - Luft Wasser - Erde




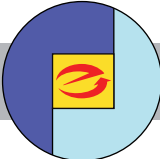
EVO-TEC GMBH
 Großhandel Regenerative Energietechnik
 Tulpenweg 4
 52249 Eschweiler
 Tel. 02403/559944
 www.evo-tec.com

- Heizen mit Holz
- Solaranlagen
- Wärmepumpen
- Brennwerttechnik

energieeffizienz FACHBETRIEB



SCHMITZ  **GEBÄUDETECHNIK**

Meisterbetrieb Karl-Josef Schmitz

STROM ♦ GAS ♦ SANITÄR ♦ HEIZUNG ♦ SOLAR

Kosten senken durch Einsatz regenerativer Energien!
Kompetenz für Neu- und Umbau!

✉ 52222 Stolberg, Krausstr. 1 ☎ 0 24 02 / 922 211
 🌐 <http://www.schmitz-gebaeudetechnik.de>
 📧 info@schmitz-gebaeudetechnik.de

14. TÜREN, TORE, FENSTER

Für den Gesamteindruck eines Hauses spielen die Fenster und die Haustüre eine bedeutende Rolle. Sie können die Wirkung des Gebäudes stark beeinflussen und verleihen ihm Stil und eine persönliche Note. Dabei wird von Fenstern und Türen nicht nur eine passende Optik gefordert, auch Funktionalität muss gewährleistet sein. Wärmedämmung, Schallschutz und Sicherheit sind nicht die einzigen Ansprüche an diese Bauteile.

14.1 Fenster – Lichtquelle und Wärmedämmung

Im Vergleich zu früher hat sich die Konstruktion von Fenstern rasant weiterentwickelt: Aus den einstigen Holzrahmen mit Einfachglasscheiben sind heute kleine Hightech-Wunder geworden. Fenster gibt es in verschiedensten Formen, Farben und Materialien. Teilweise ist das Glas mit Edelgas gefüllt und mit Edelmetall beschichtet, was hervorragende Wärmedämmeigenschaften erzeugt. Diese Fenster fungieren als natürlicher Sonnenkollektor und verursachen weniger Energieverluste. Ein Fenster mit einer standardmäßigen Zweifach-Isolierverglasung kommt auf einen U-Wert von $0,9 \text{ W/m}^2\text{K}$. Nachdenken können Sie auch über Sicherheitsglas, das vor Einbrüchen schützt – besonders in kritischen Bereichen wie dem Kinderzimmer oder dem Terrassenbereich. Wichtig ist bei den Fenstern eine angemessene Größe, damit sie genügend Licht ins Hausinnere lassen.

Eine große Bedeutung kommt auch dem Rahmenmaterial zu, denn es beeinflusst im Wesentlichen die Eigenschaften des Fensters.

- Klassisch und optisch reizvoll sind nach wie vor Holzfenster. Sie überzeugen nicht nur mit ihrer außergewöhnlichen Optik, sondern auch mit hervorragenden Dämmeigenschaften. Die Oberfläche muss mit einer Tauchimprägnierung oder einer Dickschichtlasur vor der Witterung geschützt werden. Wenn das Holz gut gepflegt wird, belohnt es mit langer Haltbarkeit.
- Eine andere Möglichkeit sind robuste und stabile Alufenster. Diese zeichnet eine hohe Wirtschaftlichkeit und ein geringer

Pflegeaufwand aus. Zusätzlich kommt noch der Schallschutz und die isolierende Sperrschicht hinzu, die die Bildung von Wärmebrücken verhindert.

- Sehr nützlich ist die Kombination der beiden Materialien bei den sogenannten Holz-Alu-Fenstern. Hier profitieren Sie von den Vorteilen beider Stoffe: Die äußere Alu-Schale schützt das Fenster gegen Regen und Schnee und sorgt dafür, dass das Fenster beinahe wartungsfrei ist. Innen besteht es aus Holz, das mit seiner Optik eine angenehme Wohnatmosphäre schafft.
- Wachsende Beliebtheit erfahren derzeit Kunststofffenster. Die aus PVC hergestellten Rahmen liefern gute Wärmedämmwerte sowie einen hohen Lärmschutz und eignen sich besonders gut für Altbausanierungen.

Es ist zu überlegen, ob die Fenster gleich komplett in den Rohbau eingesetzt werden, weil dort die Gefahr besteht, dass sie leicht beschädigt werden können. Eine Alternative ist das Einbauen von so genannten Blindstöcken, in die die Fenster erst nach Abschluss der groben Bauarbeiten eingesetzt werden. Zu einem Fenster gehören nicht nur Rahmen und Glas sondern zum Beispiel auch Fensterbänke. Außen werden meist Fensterbänke aus Aluminium, Kunststoff oder Stahl eingesetzt, da sie der Witterung standhalten müssen. Im Inneren sind eher natürliche Materialien üblich wie Holz oder Stein. Als Sonnenschutz steht eine breite Palette an Rollläden, Markisen oder Klappläden zur Auswahl, die dem Fenster eine zusätzliche Note verpassen.

14.2 Hereinspaziert

Ein nicht zu unterschätzender Blickfang ist die Haustür eines Gebäudes. Sie drückt den Charakter des Hausbesitzers aus und soll zugleich einladend auf die Gäste wirken. Es besteht eine derartige Vielfalt an Möglichkeiten, dass Sie sich gründlich mit diesem Thema auseinander setzen sollten. Aber auch hier gilt: Nicht nur die Optik muss stimmen, sondern die Tür soll auch gut gedämmt und sicher sein. Sie können nicht nur zwischen unzähligen Farben, Formen und Materialien wählen, sondern auch individuelle Gestaltungselemente miteinbeziehen. Die Tür kann mit einem Gitter, verschiedenen Füllungen oder Sprossen verziert werden. Auch Glaskunst macht sich gut an der Eingangstüre. Im Inneren sollten Sie vor allem auf die Funktionalität der Türen achten. Dort werden meist Holztüren eingesetzt, die beispielsweise mit Glaselementen auch aufgepeppt werden können. Hier bieten sich in manchen Fällen auch Schiebetüren oder andere Variationen an.

- ▶ BERATUNG
- ▶ VERKAUF
- ▶ MONTAGE
- ▶ REPARATURSERVICE

WOLFGANG KOWSKI

An der Scheuer 22 Tel.: 024 02/240 20
52222 Stolberg Fax: 024 02/831 20
E-Mail: Kowski.Bauelemente@t-online.de



- ▶ FENSTER
- ▶ TÜREN
- ▶ VORDÄCHER
- ▶ MARKISEN
- ▶ ROLLLÄDEN
- ▶ INSEKTENSCHUTZ
- ▶ GARAGENTORE
- ▶ WINTERGÄRTEN

15. WOHNRAUM LEBENDIG GESTALTEN

Bei der Innenraumausstattung können Sie sich vollkommen ausleben, Ihren persönlichen Stil zeigen und Kreativität beweisen. Denn im Inneren Ihres Hauses sollen in erster Linie Sie und Ihre Familie sich wohlfühlen. Jedoch muss auch darauf geachtet werden, dass neben der Optik auch die Funktionalität der Einrichtung nicht hinten anstehen darf. Die Ausstattung des Hauses sollte sich ganz nach dem Bedarf seiner Bewohner richten, damit sie sich dort gerne aufhalten und sich mit ihrem Zuhause identifizieren können.

15.1 Der Bodenbelag

Zunächst müssen in den Räumen Böden verlegt werden. Aus den verschiedenen Materialien sollten Sie sich das geeignetste für den jeweiligen Raum auswählen. Die Bedürfnisse unterscheiden sich von Wohnraum zu Wohnraum – im Schlafzimmer werden andere Bodenbeläge benötigt als im Badezimmer. Hier eine kleine Auflistung der gängigen Bodenmaterialien:

- Natürlich, pflegeleicht und einfach zu verlegen sind klassische Holzböden. Wählen können Sie zwischen den verschiedenen

Holzarten und Verarbeitungstechniken. Für alle gilt: Es muss ein trockener Untergrund und ein Schutz gegen aufsteigende Nässe vorhanden sein.

- Laminatböden halten extremen Belastungen locker stand und ähneln rein optisch einem Holzboden sehr stark. Für Nassräume sind beide Varianten nicht geeignet.
- Teppichböden bewirken eine gemütliche Atmosphäre und sind angenehm an den Füßen. Achten Sie jedoch darauf, dass der Teppich robust und pflegeleicht ist.
- Fliesen sind eine sehr beliebte Variante für den Bodenbelag – vor allem im Bad. Ihr größter Vorteil ist die einfache und unkomplizierte Reinigung. Sie sind auch als rutschhemmende Fliesen erhältlich – unterteilt in Abriebgruppen von 1 bis 5. Rutschsicherheit ist auch eine Eigenschaft von Feinsteinzeug, das ebenso gerne im Bad verlegt wird.
- PVC-Böden überzeugen durch Langlebigkeit, Strapazierfähigkeit und Hygiene. Es gibt sie in vielen Farben und Mustern – sogar in Parkett-Optik.



15.2 Farbe bekennen

Bei der Innenraumgestaltung spielt auch das Aussehen der Wände eine bedeutende Rolle. Dabei können Sie ruhig einmal in den Farbtöpfen fassen, denn bunte Akzente lockern die Wohnatmosphäre auf, können beruhigend oder auch anregend wirken. Eine Möglichkeit ist das Tapezieren der Zimmer, wobei Ihnen verschiedene Sorten wie die Rauhfaser-, Muster- oder Schilftapete zur Verfügung stehen. Viele Hersteller bieten auch Tapeten mit Motiven oder Mustern an, die sich zum Beispiel gut für ein Kinderzimmer eignen. Die andere Möglichkeit ist das Streichen der Räume und auch hier gibt es eine Fülle an verschiedenen Techniken: die Wisch-, Wickel-, Spachtel-, Tupf-, Lasur- oder Schabloniertechnik. Versuchen Sie es doch einmal mit einer kreativen Alternative zur weißen Wand.

15.3 Die Küche – wohnlich und zweckmäßig

Da dieser Raum sehr häufig genutzt wird, sollte er auf der einen Seite ansprechend gestaltet, gleichzeitig aber auch praktisch eingerichtet sein. Heutzutage lässt sich dies sehr gut vereinbaren, dennoch bedarf es einer genauen Planung im Vorlauf. Sie sollten sich Gedanken darüber machen, welche Wünsche

und Ansprüche Sie an Ihre Küche stellen. Soll der Backofen auf Augenhöhe montiert sein? Wird ein zweites Spülbecken benötigt? Sind genügend Stromanschlüsse vorhanden? Denn im Nachhinein ist es sehr ärgerlich, wenn man feststellen muss, dass etwas wichtiges vergessen wurde. Eine kleine Hilfe dabei ist es, sich vorzustellen, was sich auf gar keinen Fall in der Küche befinden darf oder was auf jeden Fall anders sein muss als zum Beispiel in der alten Wohnung. Lassen Sie sich am besten eine Küche vom Fachmann planen, damit Sie möglichst zweckmäßig realisiert wird – das spart Zeit und Arbeit. Der Experte liefert meist auch einen Installationsplan mit, damit Sie genau wissen, wo welche Anschlüsse benötigt werden. Wichtig ist generell, dass Oberflächen sowie Boden leicht zu pflegen sind und dass die Küche Ihren Ansprüchen gerecht wird. Soll es eine Wohn-, Arbeits- oder Essküche werden? Heute ist es auch möglich die Küche ergonomisch (gesundheitsfördernd) einzurichten. Die Arbeitsflächen werden genau auf die richtige Höhe angepasst, die Schränke werden nur so hoch montiert, dass sie gut zu erreichen sind, und es kann ein Arbeitsplatz eingerichtet werden, an dem im Sitzen hantiert wird.

BAD MÖBEL

VOM
TISCHLER

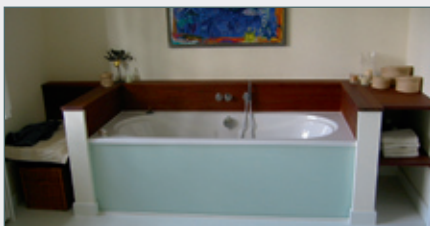
MARCUS
HERRMANN

- Privater und gewerblicher Innenausbau
 - Ladenbau
 - Küchen nach Maß
 - Treppen
 - Fenster
 - Haustüren
- Passgenaue Badmöbel
- Leben ohne Barrieren

KÜCHEN TRÄUME

VOM
TISCHLER

MARCUS
HERRMANN



www.innenausbau-herrmann.de

Werther Straße 42 · 52224 Stolberg · Telefon 024 02/7 31 86 Fax 024 02/7 21 71
www.innenausbau-herrmann.de info@innenausbau-herrmann.de



15.4 Erholung und Hygiene – das Badezimmer

Im Badezimmer steht Ihnen wieder eine Vielzahl von Möglichkeiten offen. Neben der Grundausstattung – Badewanne, Dusche, Waschbecken und Toilette – können Sie das Inventar, soweit es Ihr Geldbeutel erlaubt, beliebig erweitern. Ein wichtiges Anliegen sollte hier sein, möglichst wassersparende Geräte einzubauen: Die Technik hat beispielsweise Sparduschköpfe, Spartasten für das WC oder sparsame Armaturen entwickelt, die den Verbrauch um bis zu 70 Prozent senken können. Zu beachten sind auch die Vorschriften zur Installation von Elektrogeräten in Nassräumen. In bestimmten Bereichen, wie rund um Badewanne und Dusche, dürfen überhaupt keine elektrischen Installationen getätigt werden. Und bei den Lampen muss zusätzlich darauf geachtet werden, dass sie spritzwassergeschützt und vom TÜV geprüft sind.

Tipp:

Gönnen Sie sich Ihre persönliche Wellness-Oase in den eigenen vier Wänden: Eine Sauna fördert die Gesundheit und sorgt zugleich für mehr Entspannung. Überlegen Sie, ob sich in Ihrem Haus noch ungenutzter Raum befindet und lassen Sie sich von einem Fachmann zu diesem Thema beraten.

15.5 Gemütlichkeit und Wohlfühlen: Wohnzimmer, Schlafzimmer und Kinderzimmer

Das Wohnzimmer ist – wie schon der Name sagt – das Zentrum im Haus. Dort hält sich die Familie gemeinsam auf, weshalb hier besonders viel Wert auf ein gemütliches Flair gelegt werden sollte.

Nützlich ist eine Verbindung auf die Terrasse und zum Garten. Auch im Schlaf- und Kinderzimmer sollte Behaglichkeit zu spüren sein. Denn dort erholen und entspannen wir uns in der Nacht.

Dementsprechend angenehm sollte auch das Raumklima sein. Im Idealfall ist die Temperatur angemessen, aber nicht zu hoch und die Luft frisch und ausreichend vorhanden sein. Außerdem ist ein guter Schallschutz von Vorteil, um möglichst viel Ruhe zu gewährleisten. Hier kann jeder seinen persönlichen Bereich ganz nach seinem Geschmack einrichten.

Besonders in den Kinderzimmern ist es ratsam, die Einrichtung möglichst bedarfsgerecht auszusuchen – sie muss ja auch mit dem Bewohner mitwachsen: Kleinkinder haben ein großes Spielbedürfnis, mit der Einschulung sollte im Zimmer ein Platz zum Lernen geschaffen werden und ab dem Teenageralter nehmen die Kids die Gestaltung ihres Wohnbereichs, der ab sofort zur Privatsphäre wird, sehr wahrscheinlich selbst in die Hand.



Polsterei



Deko/Gardine



Sonnenschutz



+49 (0) 2402 9853-0



Dechant-Brock-Str. 30 - Stolberg-Mausbach
www.raumausstattung-schwarz.de

ADA M&A GmbH

• Betonzaun

- Produktion
- Planung
- Verkauf
- Montage

• Gartenbau

- Gartengestaltung
- Grünanlagenbetreuung
- Gartenpflege

• Hausmeisterservice

- Öffentliche Gebäudereinigung
- Winterdienst



BETONZAUN

M www.adamagmbh.de *M*

BETONZAUNHERSTELLER AUS STOLBERG

Kontakt:
Hamm Mühle 1-5
52222 Stolberg

Tel. 02402 - 102 27 27
info@adamagmbh.de



Schön



Stabil



Preiswert



Pflegeleicht

1. Ein schöner Zaun muss nicht immer teuer sein! Unsere Zäune zeichnen sich unter anderem durch hervorragende Qualität bei günstigen Preisen aus. Wir bieten unsere Zaunelemente in verschiedenen Farben an, was durch Zugabe unterschiedlicher Zusatzstoffe ermöglicht wird. So können Sie Ihren Zaun optimal an die Umgebung anpassen. Unsere Zäune bestehen aus einzelnen Ornamenten. Somit ist eine individuelle Gestaltung der Zaunelemente möglich.

2. Zaunelemente aus Beton schaffen ein unverwechselbares Ambiente. Sie fügen sich harmonisch in jedes Umfeld ein. In kürzester Zeit kann die Abgrenzung, Sicherung, Verschönerung und der Sichtschutz eines Grundstücks realisiert werden.

3. Hervorzuhebende Eigenschaften unserer Betonzäune sind das sehr gute Preis-Leistungsverhältnis, die lange Nutzungsdauer, die hohe Stabilität, die schnelle Montage und die Wartungsfreiheit. Dem entsprechend entstehen Ihnen nur geringe Folgekosten durch Reinigung und Instandhaltung.

4. Nach Beschädigung eines Zaunfeldes durch äußere Einflüsse ist es kein Problem, es durch ein neues zu ersetzen. Die Zaunfelder werden von oben zwischen die Pfosten eingeschoben. So ist das defekte leicht herauszuheben und das neue einzusetzen.

Verzichten Sie nicht auf Individualität und Stil, wenn es um Ihr Zuhause geht. Genießen Sie Ihr privates Refugium – ohne beruhigenden Schutz zu entbehren.

Mit Alidi Betonzäune haben Sie beides:



wirksamen Schutz vor neugierigen Blicken und unliebsamen Zutritt und eine ansprechende Umrahmung Ihres Grundstücks – ob groß oder klein...

Kurz gesagt: Sie haben den Schutz einer Mauer in der Schönheit eines Zaunes.

Was Sie sehen ist nicht das, was Sie sehen! Was optisch so attraktiv und natürlich erscheint, ist Beton in seiner schönsten Form... Es stehen Ihnen unzählige Kombinationen zur Verfügung. Den Sichtschutz oder die Einfriedungen können Sie nach ihrem Geschmack und Wunsch wählen. Aufbauhöhe und -länge werden nach Ihren Vorstellungen und örtlichen Gegebenheiten bestimmt. Betonzäune Alidi erfüllt Ihre Wünsche.

Hier vereinigen sich elegantes Aussehen, Schutz und hohe Stabilität. Gerne beraten wir Sie bei der Gestaltung Ihrer Zaunanlage.

... Betonzäune Alidi hat in wenigen Schritten Ihr Grundstück eingezäunt, denn es sind keine großen Vorbereitungen notwendig...

**Wir beraten Sie gern
unverbindlich vor Ort.**

**Fordern Sie unseren
Kostenlosen Katalog an.**

IHR ADA M&A GmbH

16. GARTENGESTALTUNG

Grüne Bäume und Sträucher, blühende Blumen und ein satter Rasen – kurz: ein Traum von einem Garten. Jeder Hausbesitzer wünscht sich so eine grüne Oase rund um das Eigenheim, wo er sich erholen und auch mal eine Party im Freien feiern kann, während die Kinder immer genug Platz zum Spielen haben. Der Garten fördert das Wohlbefinden, beeinflusst das Klima rund um das Wohnhaus und macht aus der Wohnanlage ein vollständiges Bild. Doch leider entsteht der Traumgarten nicht von selbst – es muss viel Arbeit und Zeit hineingesteckt werden. Es beginnt mit der sorgfältigen Planung, geht weiter mit der Ausführung und muss dann weiterhin intensiv gepflegt werden. Dafür werden Sie jedes Jahr im Frühling mit einem wunderbaren grünen Paradies belohnt.

16.1 Ziergarten oder Nutzgarten?

Ganz am Anfang steht die Überlegung, welche Funktionen der Garten übernehmen soll. Möchten Sie einen Nutzgarten mit vielen Beeten, in dem Sie eigenhändig Gemüse und Obst anpflanzen können? Oder soll es lieber ein Wohngarten mit

Grillplatz und Kinderschaukel werden? Es gibt viele Varianten einen Garten zu gestalten, dabei sollte immer der eigene Bedarf im Auge behalten werden. Möglich sind auch extravagante Ausführungen wie ein Steingarten, ein Wassergarten oder ein moderner japanischer Garten. Damit schaffen Sie einen ungewöhnlichen Blickfang und können sich von anderen Gärten abheben.

Aber auch ganz gewöhnliche Gärten können mit verschiedenen Akzenten einen individuellen Charakter erhalten – wichtig ist nur, dass die Gestaltung zuvor ordentlich geplant wird. Eine maßstabsgetreue Zeichnung kann dabei helfen: Hier kann alles noch verschoben und verändert werden, bevor es dann richtig losgeht. Beachten Sie bei der Planung vor allem Bodenbeschaffenheit sowie Geländeneigungen. Aber auch Licht- und Schattenbereiche spielen eine wichtige Rolle, denn manche Pflanzen benötigen extrem viel Sonne, während andere diese nicht gut vertragen. Generell sollte Ihr Ziel sein, dass am Ende ein harmonisches Gesamtbild entsteht.



16.2 Begrenzung und Sichtschutz

Bei uns gehört es dazu, ein Grundstück abzugrenzen. Dafür stehen prinzipiell zwei Möglichkeiten zur Auswahl. Eine häufig gewählte Methode ist das Anbringen eines Gartenzauns. Sei es Maschendraht, Holz oder Eisen – wichtig ist nur, dass sich die Grundstücksumrahmung behutsam in die Umgebung einfügt. Holz hat als natürliches Material eine tolle Optik, ist aber sehr arbeitsaufwändig, da es mit Holzschutz versehen und regelmäßig gepflegt werden muss. Eine andere Möglichkeit ist die natürliche Begrenzung des Gartens mittels einer Hecke. Dieser lebendige Zaun sieht nicht nur gut aus, sondern bietet zusätzlich auch Sichtschutz und einen Lebensraum für Vögel und kleine Tiere. Unterschieden werden dabei ungeschnittene Hecken, die beispielsweise aus Blütensträuchern bestehen und sehr breit werden können, und geschnittene Hecken. Dafür eignen sich Hainbuchen, Liguster, Thuja oder ähnliche Pflanzen.

16.3 Die Grünfläche – Rasenanpflanzung will gelernt sein

Wenn der Garten neu angelegt wird, muss meistens auch die Rasenfläche neu bebaut werden. Damit daraus eine schöne, vorzeigbare Wiese entsteht, müssen einige Dinge beachtet wer-

den. Für die Aussaat sind die Monate von Mai bis September am besten geeignet. Je nach Wetterlage muss die Grünfläche mehr oder weniger gegossen werden. Hat sich dann ein schöner Rasen entwickelt, muss sich der Besitzer gut darum kümmern. In der Hochsaison sollte das Gras bestenfalls wöchentlich gemäht werden, dann wird es zu einer schönen, dichten Fläche in einem satten Grünton.

Wichtig ist, dass die Schnittlänge im Sommer nicht weniger als vier bis fünf Zentimeter beträgt, damit der Rasen keinen Schaden durch die Hitze nimmt. Im Herbst kann beim letzten Mähen ein Kurzschnitt vorgenommen werden, so wird verhindert, dass sich im Winter Fäulnis oder Schimmel bildet. Eine Alternative zum klassischen, gepflegten Rasen ist eine bunte Blumenwiese. Bei dieser Variante verringert sich der Pflegeaufwand ungemein, denn hier muss nur zwei bis drei mal im Jahr gemäht werden.

16.4 Ein Grüner Daumen ist gefragt

Neben einem grünen Rasen bietet der Garten noch eine Menge Gestaltungsfreiraum. Je nach Größe und Form des Grundstücks können Sie sich hier austoben. Sträucher und andere Pflanzen können in Gruppen angeordnet werden und so auch als



Sichtschutz fungieren, damit nicht jeder von der Straße aus in Ihre Privatsphäre einsehen kann. Kleine Beete und Blumenrabatte beleben den Garten und verleihen ihm eine freundliche Atmosphäre. Dabei sollte auch eine Portion Fachwissen miteingebracht werden. Wann und wie lange blüht die jeweilige Pflanze? Braucht diese Blume Sonne, Halbschatten oder Schatten? Wie sieht es mit der Bodenbeschaffenheit aus? All das sollte vorher geklärt werden, damit die Pflanzen am Ende auch wachsen und gedeihen. Als Ratgeber dienen können dabei Gartenzeitschriften oder -bücher, am besten aber der Rat vom Fachmann. Setzen Sie vor allem im Eingangsbereich oder dem Vorgarten Akzente, damit Ihr Garten freundlich und einladend wirkt.

16.5 Gestaltungsvielfalt im grünen Paradies

Neben Rasen, Bäumen und Blumen haben Sie noch viele andere Möglichkeiten, Ihren Garten zu gestalten. Um Ihren Rasen zu schützen sollten Sie Gartenwege anlegen. Dafür stehen Materialien wie Steinplatten, Beton- oder Pflastersteine sowie Klinkerziegel zur Verfügung. Als Grundsatz sollte beachtet werden, dass möglichst einheitliches Material bei Terrasse und Wegen verwendet wird. Noch dazu ist es von Vorteil, wenn die Platten

oder Steine rutschfest und pflegeleicht sind. Auch im Freien sollte für die richtige Beleuchtung gesorgt sein. Wichtig ist hier darauf zu achten, dass die Lampen und Leuchten für den Außenbereich geeignet sind und über ausreichenden Spritzschutz verfügen. Mit einer geschickten Installation verwandeln Sie Ihren Garten auch bei Nacht in einen zauberhaften Ort. Der Einbau der Beleuchtung sollte aber unbedingt von einem Fachmann vorgenommen werden.

Außerdem können Sie sich – ganz nach Ihrem Bedarf – verschiedene Gestaltungselemente in Ihren Garten holen. Bei Familien mit Kleinkindern bietet es sich an, eine Ecke mit Spielmöglichkeiten einzuplanen.

Ein Sandkasten, ein Klettergerüst, eine Rutsche oder eine Schaukel kommt bei den Kleinen immer gut an. Auch sehr schön ist die Installation eines festen Grillplatzes oder eventuell eines Steinofens, dort können Sie im Sommer mit Freunden und Bekannten schöne Abende verbringen. Sehr beruhigend wirken Elemente mit Wasser in Ihrem Garten. Ein kleiner Teich oder Brunnen kann zum Blickfang im Grünen werden und verleiht Ihrem Grundstück zusätzliche eine freundliche Note.





Auf Wiedersehen in Stolberg!